

Niederschrift

über die 52. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr
am Mittwoch, dem 05.09.2012, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:30 Uhr 20:45 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jan-Arndt Boetius
Herr Erland Christiansen
Herr Dirk Hartmann
Herr Klaus Herpich
Herr Heinz Lorenzen
Herr Volker Meuche
Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel
Herr Jürgen Poschmann
Herr Eberhard Schaefer
Herr Volker Stoffel

Vorsitzende

von der Verwaltung

Frau Jacqueline Heidenreich
Herr Ulrich Schmidt

Seniorenbeirat

Frau Ingrid Kainz

Gäste

Herr Joachim Kahl
Insel-Bote -Redaktion-

PPL
Presse

Entschuldigt fehlen:

Frau Usche Meuche
Frau Annemarie Linneweber

Tagesordnung:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten
4. Genehmigung der Niederschrift über die 51.Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Einwohnerfragestunde
6. Bericht der Verwaltung
7. Wohnprojekt Boldixumer Straße 32 Vorstellung eines Konzeptes durch das Planungsbüro
8. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet unmittelbar nördlich der Boldixumer Straße zwischen Töft und Schifferstraße, Sondergebiet 2, als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001918/1
9. Stand der Bauleitplanung
10. Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes der Stadt Wyk auf Föhr
hier:
a) Erweiterung des Fernwärmenetzes
b) Standort für ein 2. Heizwerk
Vorlage: Stadt/001936

11. 1. Nachtragssatzung zur Satzung nach § 22 BauGB für das Satzungsgebiet 6 zwischen Badestraße, Strand, Strandstraße, Am Charlottenheim, Amselweg und Waldstraße zur Aufhebung der Satzung für das Teilgebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gemelinstraße und dem Strand, insbesondere das ehemalige Gelände des "Paritätischen Hauses Schöneberg" hier: Satzungsbeschluss

Vorlage: Stadt/001937

12. Haushalt
13. Verschiedenes

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

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

2. Anträge zur Tagesordnung

Keine Wortmeldung.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten

Der Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten zu TOP14/15/16 und 17 wird vom Ausschuss zugestimmt, wie in der Einladung benannt.

4. Genehmigung der Niederschrift über die 51.Sitzung (öffentlicher Teil)

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 51. Sitzung wird einstimmig genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldung.

6. Bericht der Verwaltung

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass die Firma Eagle Eye am 25.09.2012 mit dem befahren der Straße, zwecks Bestandsaufnahme beginnen wird.

7. Wohnprojekt Boldixumer Straße 32 Vorstellung eines Konzeptes durch das Planungsbüro

Die Vorsitzende des Bauausschusses begrüßt Herrn Joachim Kahl vom Architekturbüro PPL und übergibt ihm das Wort.

Herr Kahl teilt mit, dass auf dem Grundstück Boldixumer Straße 32, zwei Gebäude (Gebäude Nord und Gebäude Süd) entstehen sollen.

Geplant sind 2-Geschoss Häuser plus ein Staffelgeschoss.

Die Hanglage wird bei der Anordnung der Gebäude berücksichtigt, so dass die Höhe der Gebäude von der Boldixumer Straße aus nur bedingt wahrnehmbar ist

Jede Wohneinheit soll Rollstuhl gerecht geplant werden, mit einen großen Wohn- und Essbereich.

Weitere Information entnehmen sie bitte von der beigelegten Broschüre !

Nach der Präsentation des städtebaulichen Konzept übergibt die Vorsitzende des Bauausschuss dem Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr das Wort.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr erklärte zu dem Vorhaben, dass durch die Organisationsform auszuschließen ist, dass bei diesem Wohnprojekt (Boldixumer Straße) später Ferienwohnungen entstehen könnten.

Des weiteren gibt der Bürgermeister bekannt, dass in näherer Zukunft geplant ist, Wohnraum für Einheimische am Fehrstieg/Kordeelsweg zu schaffen.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr merkt an, dass die Verwaltung und Betreuung des Wohnprojektes durch den Liegenschaftsbetrieb geplant ist, ähnlich dem Modell an der Helgoländer Straße beim Johanneshaus. Es soll eine Zusammenarbeit zwischen dem Paritätischen Haus Schöneberg und dem Ambulanten Pflegedienst (Herr Jägermann) statt finden.

1)

Ein Bürger fragt an, wann mit der Bauphase begonnen wird?

Der Bürgermeister erwähnt hierzu, dass die Bauphase nächstes Jahr im Sommer 2013 beginnt und voraussichtlich im Sommer 2014 beendet sein wird.

2)

Was kostet 1 m² Wohnfläche, wird von einem Bürger erfragt.

Hierzu wird vom Bürgermeister angemerkt, dass man noch keine Zahlen vorlegen kann, denn es steht noch nicht fest, mit welchen Komfort z.B. die Wohneinheiten ausgestattet werden.

Die Bedarfsanalyse soll abgewartet werden, „was“ für Wohnraum benötigt wird. Die Bürger sollen dem Bürgermeister Ihre Wohnungswünsche mitteilen, „was“ für Wohnraum geschaffen werden soll, wird von der Vorsitzenden des Ausschuss vorgeschlagen.

Es haben schon Bürger/in mit dem Bürgermeister Kontakt aufgenommen. An der Konkretisierung wird gearbeitet und voraussichtlich im November 2012 wird auf die Interessen zugegangen, teilt der Bürgermeister dem Ausschuss mit.

3)

„Handelt es sich hier um Eigentumswohnungen oder Dauerwohnungen“, fragt eine Bürgerin an.

Die Herstellungskosten für die Wohnung werden von dem Mieter getragen und anschließend können diese Herstellungskosten abwohnt werden.

Dieses Mietmodell dient der Stadt Wyk auf Föhr zur Finanzierung des Wohnprojektes „Boldixumer Straße“.

4)

Eine Bürgerin fragt an, warum man mit dem Bau nicht im Frühjahr 2013 anfangen könnte.

Hierzu wird erwähnt, dass der Bauantrag vom Kreis Nordfriesland erst geprüft und genehmigt werden.

Wie z.B Statik u.s.w.

Ferner muss das Änderungsverfahren für den B-Plan 48 noch abgewickelt werden

8. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet unmittelbar nördlich der Boldixumer Straße zwischen Töft und Schifferstraße, Sondergebiet 2, als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Vorlage: Stadt/001918/1

Ausgangspunkt

Der Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wyk auf Föhr weist zwei Sondergebiete aus, eines für die Wohneinrichtung des Paritätischen Hauses Schöneberg (SO 1) und eines für das Wohnen für Menschen mit Betreuungsbedarf (SO 2). Im letztgenannten Bereich sollten auch Gemeinschaftseinrichtungen sowie die Verwaltung des Paritätischen Hauses Schöneberg mit untergebracht werden.

Die Wohnanlage im Sondergebiet 1 ist fertiggestellt und bewohnt. Die Wohnanlage im Sondergebiet 2 konnte der Vorhabenträger aus finanzierungstechnischen Gründen nicht verwirklichen. Das Grundstück ist an den Eigentümer zurückgegeben worden.

Planungsanlass / Planungsziele / Planungserfordernis

Die Stadt Wyk auf Föhr hat die Möglichkeit das Grundstück zu übernehmen und ein Wohnprojekt zu verwirklichen, mit dem Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden soll. Zugleich können dann die noch fehlenden Baulichkeiten für das Paritätische Haus Schöneberg errichtet werden.

Zu dieser städtebaulichen Zielsetzung passen die bisher festgelegten Nutzungsformen des SO 2 nur bedingt, weil sie auf die Bedürfnisse von Menschen mit Betreuungsbedarf ausgerichtet sind. Künftig sollen auch Wohnungen für Menschen ohne Betreuungsbedarf zum Dauerwohnen zulässig sein. Ferner werden zur Verbesserung der Versorgungssituation und der Finanzierungsgrundlage eine Arztpraxis und/oder therapeutische Praxis auf dem Gelände ermöglicht. Schließlich wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen für ein Café und/oder einen Veranstaltungsraum, eventuell als zusätzliche Nutzungsform des Multifunktionsraumes des Paritätischen Hauses Schöneberg. Damit ließe sich zugleich ein baulicher Rahmen schaffen, der eine Begegnungsmöglichkeit für Menschen mit und ohne Behinderung eröffnen könnte.

Die angedachten Baulichkeiten sind in zwei Baukörpern geplant, die nicht miteinander verbunden sind und sich von daher auch in zwei Bauabschnitten zeitlich unabhängig voneinander verwirklichen lassen. Damit wird u. a. der Finanzierungsumfang für alle beteiligten Institutionen, insbesondere auch für die Stadt in einem überschaubaren Rahmen gehalten. Die situationsgemäße Anordnung der beiden eigenständigen Baukörper ist nicht ganz im Rahmen der bisherigen Baugrenzen möglich. Daher ist eine Änderung der Baugrenzen erforderlich.

Da mit diesen geänderten Zielsetzungen Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalte der Planänderung

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wird der bisherige Katalog der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet 2 ergänzt um:

- Wohngebäude (zur Dauerwohnnutzung),
- Arztpraxen und therapeutische Praxen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ferner werden die Baugrenzen so geändert, dass zwei eigenständige Baukörper ermöglicht werden und eine Gemeinschaftsstellplatzanlage. Zur besseren Anordnung dieser Nutzungserfordernisse auf der Fläche entfällt die zweite Fußwegtrasse parallel zur Boldixumer Straße. Stattdessen ist eine Verbreiterung des bestehenden Gehweges vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzungen sowie die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 bleiben unverändert.

Verfahrensablauf

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Das bedeutet u. a., dass ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Daraus ergibt sich zugleich, dass durch den Wegfall der oben genannten Verfahrensschritte unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss und der Festlegung der Planungsziele auch der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss :

1. Der am 14.06.2012 durch die Stadtvertretung beschlossene Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird hinsichtlich des Verlaufes der Erschließungstrasse und der Baugrenzen geändert.
2. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr Gebiet unmittelbar nördlich der Boldixumer Straße zwischen Töft und Schifferstraße, Sondergebiet 2, und der Entwurf der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf zur Planänderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

Abstimmungsergebnis: einstimmig 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

9. Stand der Bauleitplanung

Der Ausschuss nimmt die Vorlage „Stand der Bauleitplanung“ im Augenschein.

Es wird von der Verwaltung, auf Seite 3 Punkt 9 darauf hingewiesen, dass die Veränderungssperre beim B-Plan Nr. 9 am 10.09.2012 außer Kraft tritt

Des Weiteren wird von der Verwaltung angemerkt, dass durch die zeitliche Inanspruchnahme mit der Abwicklung bzw. Beratung und Betreuung bei Bauantrags- und Bauvoranfrageverfahren die für Planungsarbeiten zur Verfügung stehende Zeit aktuell zunehmend eingeschränkt ist.

Wenn neue Planungsarbeiten zeitnah durchgeführt werden sollen, müssten diese Arbeiten extern vergeben werden. Insbesondere bei solchen Änderungsverfahren, die durch ein bestimmtes Vorhaben ausgelöst sind, sollte dies in Erwägung gezogen werden.

Ferner wurde vereinbart, weit fortgeschrittene Verfahren zum Abschluss zu führen. Die Kosten, die durch externe Vergabe entstehen, müssen im Haushalt 2013 Berücksichtigung finden.

Da es sich hier um eine Vielzahl von B-Plan Änderungen und Aufstellungen handelt und die Verwaltung ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat, beschließt der Ausschuss, die Aufstellung der neuen Planverfahren im Gewerbegebiet und im nördlichen Kortdeelsweg-Gebiet an den Kreis Nordfriesland abzugeben. Hier sind Synergieeffekte darin zu sehen, dass der Kreiss frühzeitig in die Planung involviert ist und etwaige Abstimmungsverfahren entfallen. Ferner wird vom Ausschuss angemerkt, mittelfristig den Stellenplan für das Bauamt auszuweiten.

Des weiteren wird von der Vorsitzenden des Ausschuss vorgeschlagen, zunächst das Leitbild für die städtebauliche Entwicklung der Stadt im Bezug auf das Verhältnis „Dau-erwohnen und gewerblich-touristische Nutzung“ unter besonderer Berücksichtigung der speziellen Lage und des jeweils damit verbundenen B-Plans sowie der Erhaltungssatzung (hier der Milieuschutz) vorrangig zu bearbeiten.

10. Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes der Stadt Wyk auf Föhr hier: a) Erweiterung des Fernwärmenetzes b) Standort für ein 2. Heizwerk
Vorlage: Stadt/001936

Ausgangspunkte

Das bestehende Fernwärmenetz für einen Teilbereich der Stadt Wyk auf Föhr soll auf andere Teile des Stadtgebietes ausgedehnt werden. Der Versorgungsträger hat deutlich gemacht, dass ein Ausbau des Netzes unter bestimmten Voraussetzungen wirtschaftlich möglich und energietechnisch sowie ökologisch sinnvoll wäre.

2. Heizwerk

Eine der Voraussetzung ist die Errichtung eines weiteren Blockheizkraftwerkes (BHKW), weil die Kapazität des bestehenden bereits heute für die vorhandene und die schon beantragte Anschlussleistung nicht mehr ausreicht. Eine Erweiterung an dem gegebenen Standort ist nicht mehr möglich.

Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Standorte für ein weiteres Blockheizkraftwerk (u. a. am Klärwerk, beim Schulzentrum, in der Strandstraße) untersucht und politisch beraten worden, jedoch ohne dass eine abschließende Entscheidung herbeigeführt worden ist.

Hybrid - BHKW

Im Rahmen der Erstellung des „Klimaschutzkonzeptes Föhr-Amrum“ sind weitere Möglichkeiten der (Wärme-) Energieversorgung untersucht worden, u. a. sogenannte „Hybrid“ - BHKW Lösungen für das Schulzentrum und das Amtsgebäude. Ein solches Werk könnte die Energiekosten z. B. des Schulzentrums deutlich senken. Gleichwohl ist diese Konzeption zwingend auf die Einbindung in ein Fernwärmenetz angewiesen, welches als „Pufferspeicher“ für nicht benötigte Energie bzw. als „Reservelieferant“ für zusätzliche, ansonsten fehlende Energie dient.

Daraus folgt wiederum, dass neben dem notwendigen Netzausbau auch eine entsprechende zusätzlich Heizleistung bereitgestellt werden muss über den Bau eines größeren Heizwerkes.

Klimaschutzkonzept Föhr-Amrum

Die oben genannten Sachverhalte sind bei der Erstellung des Klimakonzeptes mit untersucht worden. Die Ergebnisse sind der Amtsdirektorin im Vorwege mitgeteilt und am 29.08.2012 im Amtsausschuss des Amtes Föhr-Amrum öffentlich vorgestellt worden. Die Gutachter kommen bei diesem Punkt zu dem folgenden Ergebnis:

Unter den von HGC / E-ON vorgetragenen und den durch gutachterliche Inaugenscheinnahme sowie Nachkalkulation der wesentlichen Einflussparameter bestätigten grundsätzlichen Aussagen erscheint der Standort Schulzentrum für den weiteren sinnvollen Ausbau des Wärmenetzes als der am besten geeignete Standort. Zudem ließen sich über das bereits vorgestellte Produkt der E-ON Hanse Wärme („Hybrid – BHKW“) die Energiekosten des Schulzentrums und auch des Amtsgebäudes deutlich reduzieren.

(zitiert nach den Gutachtern)

Die Fraktion „Der Grünen“ merkt an, dass im Gutachten eine dezentrale Lösung für den Standort des Heizkraftwerkes und die Wirtschaftlichkeit nicht berücksichtigt wurde. Der Bürgermeister schlägt einen neuen Standort für das Heizkraftwerk vor. Der Standort am Hartplatz nördlich der Tennishalle am Rugstieg scheint geeigneter dafür zu sein als der am Schulzentrum. Der Bürgermeister spricht sich für ein BHKW aus, um das Heizkraftwerk am Wellenbad zu unterstützen. Damit ist die Möglichkeit gegeben für weitere in Zukunft entstehende Hybrid-BHKW's.

Die CDU Fraktion macht auf den Schadstoffausstoß des Heizkraftwerkes aufmerksam, da die Insel Föhr ein Luftkurort ist. Die Fraktion der KG erwidert hierzu, dass das Hybrid BHKW mit Gas betrieben wird.

Nach einer ausführlichen Diskussion ergibt sich eine Änderung der Beschlussempfehlung.

Bei Punkt a) wird das Wort dezentral im Satz eingefügt.

Bei Punkt b) wird „auf dem Hartplatz nördlich der Tennishalle am Rugstieg zugestimmt“ als Ergänzung in dem Satz mit eingefügt.

Der Ausschuss fasst den nachfolgenden ergänzten und geänderten Grundsatzbeschluss:

a) Der Ausbau des Fernwärmenetzes soll fortgeführt werden nicht zuletzt auch zur Ermöglichung sogenannter *dezentraler* „Hybrid – BHKW“ Lösungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

b) Als Voraussetzung für den Ausbau des Fernwärmenetzes wird dem Bau eines weiteren Blockheizkraftwerkes *auf dem Hartplatz nördlich der Tennishalle am Rugstieg zugestimmt*.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja 2 Nein 1 Enthaltung

11. **1. Nachtragssatzung zur Satzung nach § 22 BauGB für das Satzungsgebiet 6 zwischen Badestraße, Strand, Strandstraße, Am Charlottenheim, Amselweg und Waldstraße zur Aufhebung der Satzung für das Teilgebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gemelinstraße und dem Strand, insbesondere das**

ehemalige Gelände des "Paritätischen Hauses Schöneberg"
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001937

Erfordernis der Nachtragssatzung

Mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das ehemalige Gelände des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ sind Sondergebietsfestsetzungen getroffen worden für die Errichtung eines Hotelprojektes sowie damit verbundener Appartements. D. h. das gesamte Gelände ist einer Nutzung für den Tourismus vorbehalten, so dass damit seine Fremdenverkehrsfunktion planungsrechtlich gesichert ist.

Ergänzend sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wyk auf Föhr weitere Regelungen zur Sicherstellung der touristischen Nutzung vereinbart.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verschiedene Paragraphen des BauGB nicht anzuwenden u. a. auch der § 22 BauGB.

Vor diesem Hintergrund ist zur Rechtsklarheit und Beseitigung des Rechtsscheines für den Teilbereich des Satzungsgebiets Nr. 6, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Hotelprojekt gilt, die Satzung nach § 22 BauGB formell aufzuheben.

Beschluss:

1. Die von der Stadtvertretung am 25.01.1990 beschlossene Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, Satzungsgebiet 6, wird bezogen auf das Teilgebiet der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Hotelprojekt zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gemelinstraße und dem Strand, insbesondere das ehemalige Gelände des „Paritätischen Hauses Schöneberg“, aufgehoben.
2. Die 1. Nachtragssatzung für das Satzungsgebiet 6 der Stadt nach § 22 BauGB ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja 0 Nein 1 Enthaltung

12. Haushalt

Die Verwaltung verweist auf die Punkte des Entwurfs „Haushalt 2013“.

Es werden Kosten verlesen, die entstehen oder entstehen könnten durch besondere Vorhaben und Anforderungen.

Sollte noch weitere Kosten entstehen, bittet die Verwaltung den Ausschuss dieses bekannt zugeben, damit das in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden kann.

Der Ausschuss spricht sich für eine Streichung der „Planung Innenstadt“ aus, denn die Nachbesserungen für die Fußgängerzone erfolgt zunächst aus der Straßenunterhaltung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

13. Verschiedenes

Die CDU Fraktion macht darauf Aufmerksam, dass der neu errichtet Fahrradweg parallel zum Fehrstieg nicht richtig ausgeschildert ist.

Des Weiteren ist der Fahrradweg am Flugplatz als Naturpfad in den Straßenkarten ausgewiesen, dies soll in den Straßenkarten geändert werden.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Jacqueline Heidenreich