

Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wyk auf Föhr (ein Versuch)

Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund aktueller planungsrechtlicher Fragestellungen insbesondere hinsichtlich der Wohnraumversorgung der einheimischen Bevölkerung stellt sich die Frage nach künftigen städtebaulichen Lösungen, die städtebaulich begründbar, politisch mehrheitsfähig und zugleich vor Gericht haltbar sind.

Die planungsrechtlichen Regelungen zum Verhältnis von Dauerwohnnutzung und gewerblicher Vermietungsnutzung in Form von Ferienwohnungen und Fremdenzimmern in der Stadt Wyk auf Föhr sind im Verlauf der Jahrzehnte nach den Vorgaben einer sich ändernden Gesetzgebung und der entsprechenden Entwicklung der Rechtsprechung ständig weiterentwickelt worden.

Bisherige städtebauliche Zielsetzungen

Es war bisher Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wyk auf Föhr ein Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen zu ermöglichen, wobei das Dauerwohnen das Ferienwohnen überwiegen sollte.

Damit sollte der historisch gewachsenen Kleinvermieterstruktur (einheimische Familie lebt in ihrem Wohnhaus und zugleich werden in einem Teilbereich des Hauses eine Ferienwohnung oder Fremdenzimmer an Feriengäste vermietet) Rechnung getragen und einer Überfremdung der Stadt entgegengewirkt werden. Bei einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Ferienwohnung führte das zu einem Nutzungsverhältnis bei der Wohn- und Nutzfläche von in etwa 60 % Dauerwohnen und 40 % Ferienwohnen.

Zugleich sollte der Charakter einer Stadt mit einer gemischten Nutzungsstruktur und einem überwiegenden Anteil an Dauerwohnbevölkerung erkennbar bzw. erhalten bleiben. Den sogenannte Rollladensiedlungen außerhalb der Saisonzeiten galt es entgegenzuwirken.

Beschlusslage

Die Stadtvertretung hat sich in der Sitzung am 16.08.2012 für die Entwicklung eines konzeptionellen Leitbildes ausgesprochen, welches die Mischung von Dauerwohnnutzung und gewerblich touristischer Nutzung als Ziel bestimmt und zugleich festlegt, unter welchen Voraussetzungen und in welchen Bereichen der Stadt die Tourismusnutzung im Vordergrund stehen darf bzw. sollte, wie z. B. im Strand nahen Bereich oder bei Bestandsgebäuden, die ausschließlich für die gewerblich touristische Nutzung genehmigt sind, und wie eine Vereinbarkeit mit dem Milieuschutz der Erhaltungssatzung erreicht werden kann.

Damit ist zugleich die Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung wie sie sich in den planungsrechtlichen Regelungen der Stadt in Gestalt von Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen, Satzungen nach § 22 BauGB darstellt, vom Grundsatz her befürwortet worden.

Wohnen und Tourismus

Die Thematik der Wohnraumversorgung auf den Inseln kann nicht lösgelöst von der Entwicklung des Tourismus betrachtet werden, weil die Ertragswerte von Immobilien und damit die Bodenpreise maßgeblich durch die Möglichkeit einer gewerblich touristischen Nutzung beeinflusst werden. Durch die Umnutzung eines Wohnhauses mit Dauerwohnnutzung (durch Eigentümer und/oder Dauermieter) zu einem reinen Ferienhaus

erhöhen sich die möglichen Jahresmieteinnahmen für das Gebäude erheblich. Der Ertragswert steigt und damit zugleich der Bodenpreis.

Die Entwicklung des Tourismus auf der Nachbarinsel Sylt veranschaulicht, dass der Tourismus einerseits zwar die wirtschaftliche Grundlage der Insel bildet, zugleich jedoch durch den Tourismus eine städtebauliche Fehlentwicklung entsteht, die zum beständigen Verlust von Dauerwohnraum und damit zur zwangsläufigen Abwanderung der Wohnbevölkerung führt, weil zu vertretbaren Bedingungen mietbarer Dauerwohnraum nicht mehr ausreichend zur Verfügung steht bzw. auch mit vertretbarem Aufwand nicht beliebig neu geschaffen werden kann (Thema Bodenpreise). Dies gilt sowohl für den Wohnungsbau wie auch für den Eigenheimbau gleichermaßen.

Schlussfolgerungen

Vor diesem Hintergrund ist die Erhaltung von Dauerwohnraum und die Schaffung neuen Wohnraumes nur möglich, wenn zugleich die touristische Entwicklung durch planungsrechtliche Regelungen gesteuert und eingeschränkt wird. Nur auf diese Weise entsteht eine begrenzende bzw. verlangsamende Wirkung für die Preisentwicklung bei Immobilien und Bodenwerten sowie auch hinsichtlich der Geschwindigkeit der Überfremdung und Entleerung der Innenstadtbereiche oder mancher Stadtviertel (z. B. Südstrand in Wyk).

Bezogen auf die räumlichen Verhältnisse bzw. Ortsteile der Stadt Wyk auf Föhr bedeutet dies im einzelnen:

1. **Priorität für den Tourismus**

Diejenigen Teilbereiche der Stadt, die auf Grund ihrer Lage und Ausrichtung zum Meer sowie durch ihre historische Entwicklung prädestiniert sind für die touristische Entwicklung, werden langfristig als „Sondergebiete für Wohnen und Tourismus“ ausgewiesen ohne Beschränkung für die gewerblich touristische Nutzung.

Dies sind die Zonen

- a) entlang der Küste vom Hafen bis zum Flugplatz bis zu einer noch zu bestimmenden Tiefe (z. B. eine Bautiefe oder mehr?);
- b) im Ortsteil Südstrand der Bereich südlich des Olhörnweges, der Waldstraße, der Gmelinstraße und der Straße am Golfplatz; die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 18 (teilweise), 11, 13 (teilweise) und 37, 31, 34 (teilweise), 47 und 9.

2. **Priorität für das Dauerwohnen**

Diejenigen Teilbereiche der Stadt, die auf Grund besonderer planungsrechtlicher Regelungen sowie durch eigentumsrechtliche Einflussnahmen (z. B. öffentlich geförderter Wohnungsbau, Erbbaurechtsvergaben) seitens der Stadt als Wohngebiete für die einheimische Bevölkerung gedacht sind, bleiben dem Dauerwohnen vorbehalten vornehmlich als WR- und WA- Gebiete (z. B. B-Plan 32 mit dem Mehrgenerationenwohnprojekt, B-Plan 39 sowie B-Plan 41 und 48 in Teilbereichen).

3. **Mischung von Dauerwohnen und Tourismus**

Diejenigen Gebiete der Stadt, die historisch einmal ganz oder teilweise zur Vergabe an Einheimische erschlossen worden sind, und für die eine Mischung aus Dauerwohnen und Kleinvermietung gedacht gewesen sind (sogenannte „Kleinvermietungsstruktur“), werden auch künftig diesem Nutzungsziel entsprechend ausgewiesen. D. h. Es wird eine Dauerwohnnutzung von 60 % und eine gewerbliche Ferienvermietungsnutzung von 40 % festgesetzt. Damit wird verdeutlicht, dass die Dauerwohnnutzung auch weiterhin von der Zielsetzung her im Vordergrund steht, aber auch in begrenztem Umfang eine gewerbliche Ferienvermietung zugelassen wird.

Die ausschließliche Nutzung von Häusern zur Ferienvermietungsnutzung bleibt damit unzulässig und begrenzt damit die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Gebäude. Diese Bereiche werden abgedeckt durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 21, (24, 25, 33, 34, 41, 42???)

4. **Mischgebiete bzw. ähnlich anzusehende Gemengelagen**

In Teilbereichen des Stadtgebietes finden sich historisch bedingte gemischte Nutzungsgefüge von Wohnen und Gewerbe sowie Ferienwohnen (was auch eine Form der gewerblichen Nutzung darstellt). Dies gilt insbesondere für die Innenstadt und teilweise den Innenstadtrandbereich, aber auch für den Ortsteil Boldixum. Planungsrechtlich weisen diese Gebiete einen Mischgebietscharakter bzw. eine dem Mischgebiet ähnliche Prägung auf.

Vor diesem Hintergrund ist eine Betonung gewerblicher Nutzungsformen städtebaulich gerechtfertigt. Gleichwohl ist zur Wahrung des kleinstädtischen Gepräges der Stadt Wyk auf Föhr eine vollständige Verdrängung der Wohnnutzung und damit eine „menschenleere“ Stadt nach Geschäftsschluss und außerhalb der Saison aus diesen Bereichen städtebaulich nicht vorteilhaft. Dies gilt sinngemäß für der dörfliche Situation der Dorflage Boldixum (Gemengelage).

Die bisherigen Festsetzungen bei Bebauungsplänen lassen aus den oben genannten Gründen eine gewerbliche Ferienvermietung entweder unbeschränkt zu (B-Pläne 15, 16, 17 und 38) oder begrenzen sie auf 60 % (B-Pläne 6 und 22). Die letztgenannten Pläne betreffen den Ortsteil Boldixum bzw. den Randbereich der Innenstadt südlich der Süderstraße. Diese Begrenzungen werden beibehalten bzw. weiterentwickelt aus den o. a. Gründen.

5. **Erhaltungssatzungen**

Die bestehenden Erhaltungssatzungen mit dem Milieuschutz stellen einen Schutz der Dauerwohnnutzung dar insbesondere dort, wo keine anderen planungsrechtlichen Regelungen durch Bebauungspläne bestehen (Bereiche nach § 34 BauGB). Dabei ist die Vereinbarkeit von touristischer Nutzung und Dauerwohnnutzung nicht immer möglich oder teilweise nur bedingt möglich, insbesondere in solchen Fällen wo ein Gebäude auf Grund seiner genehmigten bzw. zulässigen Größe keine zwei Nutzungseinheiten ermöglicht (1 Dauerwohnung/1 Ferienwohnung). *Aktuelle Fälle aus der jüngeren Vergangenheit Süderstraße 12 und Mühlenstraße 5.* Im Interesse der Dauerwohnnutzung sollte jedoch grundsätzlich in allen Fällen, wo der Milieuschutz eine Dauerwohnnutzung schützt, mindestens 1 Dauerwohnung in einer familiengerechten Größe angestrebt werden auch dann, wenn weitere Nutzungseinheiten zur gewerblichen Ferienvermietung denkbar sind.

Bei neu zu erstellenden Erhaltungssatzungen wird der Milieuschutz berücksichtigt.

6. **Bestandsgebäude**

Für die gewerblich touristische Nutzung genehmigte Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz unabhängig von anderen planungsrechtlichen Regelungen.

Im Hinblick auf Nutzungsänderungen oder andere baugenehmigungspflichtige Veränderungen wird eine Festsetzung vorgesehen, wonach in Einzelfällen, die als genehmigter Bestand über die künftige städtebauliche Zielsetzung hinausgehen, dieser genehmigte Bestand als Zulässigkeitsmaßstab angesehen wird.

Im Falle der Abgängigkeit solcher Gebäude sind die für die jeweilige Umgebung

maßgeblichen planungsrechtlichen Vorgaben vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu beachten.

Hinweise:

Diese Ausführungen sind der Versuch, die bisher bekannten Sachverhalte in einen Zusammenhang zu stellen, der als Grundlage einer künftigen Vorgehensweise dienen könnte. Dabei sind die folgenden Punkte einschränkend zu berücksichtigen:

- Die oben dargestellten Vorschläge basieren nicht auf der Grundlage detaillierter wissenschaftlicher Bestanderhebungen.
- Aussagen zu Bebauungsplangebieten o. ä. bedeuten nicht, dass die genannten Argumente für alle Teilbereiche eines bestimmten Plan- oder Satzungsgebietes zutreffen oder für jeden einzelne Gebäude gelten.
- Inwieweit die Umsetzung der beschriebenen Punkte in rechtlich haltbare Satzungsformen möglich ist (z. B. das Thema der Bestandgebäude, Ziffer 6) und wie in den jeweiligen Plan-/Satzungsgebieten die einzelnen Festsetzungen zu fassen bzw. auch zu ändern sind, wäre noch mit dem Kreisbauamt und gegebenenfalls dem Innenministerium abzustimmen.
- Diese Darstellung berücksichtigt die öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumente. Die privatrechtlichen Möglichkeiten gemeindlichen Handelns zur Sicherung auch städtebaulicher Zielsetzung sind nicht behandelt. Dazu zählt u. a.
 - a) eine Vorgehensweise, welche planungsrechtliche Aktivitäten der Gemeinde verknüpft mit der Verfügbarkeit der Flächen;
 - b) eine Vergabe gemeindlicher Grundstücke ausschließlich im Wege des Erbbaurechtes,
 - c) ein Verkauf gemeindlicher Grundstücke mit Nutzungsauflagen,
 - d) die Entwicklung gemeindlicher Wohnungsbauaktivitäten (gemeindliche Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft mit gemeindlicher Beteiligung o. ä.)

Abgrenzungen (Legende):

- rechtskr. qualifizierter Bplan
- rechtskr. einfacher Bplan
- in Aufstellung befindliches Plangebiet
- - - nicht zuende geführtes B-Planverfahren
(neuer Aufstellungsbeschluss nötig)

5

Bplan mit Beschränkung und/oder Ausschluss der
Touristenbeherbergung

(gewerblich touristischen Nutzung, Beherbergungsnutzung,
Beherbergungsbetriebe oder sinngemäße Formulierung)

