

Niederschrift

über die 58. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Dienstag, dem 12.03.2013, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 19:55 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jan-Arndt Boetius
Herr Erland Christiansen
Herr Dirk Hartmann
Herr Klaus Herpich
Frau Annemarie Linneweber
Herr Heinz Lorenzen

Vertretung für Herrn Schaefer.

Frau Usche Meuche

Frau Meuche verlässt die Sitzung um 18.30 Uhr

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Vorsitzende

Herr Jürgen Poschmann

Herr Poschmann verlässt die Sitzung um 18.30 Uhr.

Herr Paul Raffelhüschen
Herr Volker Stoffel

von der Verwaltung

Frau Jacqueline Heidenreich
Herr Ulrich Schmidt

Seniorenbeirat

Frau Ingrid Kainz

Presse

Insel-Bote -Redaktion-

Entschuldigt fehlen:

Herr Eberhard Schaefer

Tagesordnung:

Ortsbesichtigung zur Vorlage Stadt/001961 Nr. 8 um 14:00 Uhr, Treffpunkt am Friesenmuseum

- 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 57.Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Einwohnerfragestunde
- 6 . Bericht der Verwaltung

- 7 . Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet östlich der Strandstraße in einer Tiefe von ca. 50 m zwischen Rebbelstieg und Rugstieg
hier: a) Bestätigung des Abwägungsergebnisses
b) Wiederholung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: Stadt/001787/2
- 8 . 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße
hier: a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses
b) Neufassung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/001456/3
- 9 . Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 200 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214)
hier: Meinungsbild der Fraktionen zu den Vorgaben für die Planung
- 10 . Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes der Stadt Wyk auf Föhr
hier: a) Genehmigung der Leitungstrasse zur Erweiterung des Fernwärmenetzes
b) Festlegung eines Standortes für ein Blockheizkraftwerk
Vorlage: Stadt/001936/3
- 11 . Verschiedenes

Ortsbesichtigung zur Vorlage Stadt/001961 Nr. 8 um 14:00 Uhr, Treffpunkt am Friesenmuseum

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 TOP 12/13/14 und 15 wird vom Ausschuss zugestimmt, wie in der Einladung benannt.

4. Genehmigung der Niederschrift über die 57.Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift zur 57. Sitzung (öffentlicher Teil) wird vom Ausschuss genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldung.

6. Bericht der Verwaltung

Keine Wortmeldung von der Verwaltung.

7. Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet östlich der Strandstraße in einer Tiefe von ca. 50 m zwischen Rebbelstieg und Rugstieg hier: a) Bestätigung des Abwägungsergebnisses b) Wiederholung des Satzungsbeschlusses

Vorlage: Stadt/001787/2

Von der Verwaltung wird zum Stand des Planverfahrens folgendes mitgeteilt:

Nach der Abwicklung des Planverfahrens ist in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2010 die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie im Verlauf der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt. Es waren keine Bedenken vorgetragen worden.

Daher ist dann in derselben Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst worden.

Die dann notwendigen Schritte, um den Plan rechtskräftig zu machen, sind aus arbeits-technischen Gründen in der Verwaltung nicht umgehend erfolgt. Nachdem nunmehr diese Schritte weitgehend abgewickelt sind, ist angesichts des Zeitablaufes zur Rechtssicherheit eine Bestätigung der Abwägung und eine Wiederholung des Satzungsbeschlusses erforderlich.

Nach einer ausführlichen Diskussion folgt der Bauausschuss der Beschlussempfehlung Die Punkte a) und b) werden gemeinsam abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zu a) und b)

10 Ja

1 Nein

0 Enthaltung

Zu a) Bestätigung des Abwägungsergebnisses

1. Im Verlauf des Planverfahrens sind keine Bedenken vorgetragen worden. Die Hinweise der Landesplanungsbehörde sind beachtet worden. Da die Sach- und Rechtslage sich zwischenzeitlich nicht geändert hat, wird das Abwägungsergebnis aus der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2010 bestätigt.

Zu b) Wiederholung des Satzungsbeschlusses

2. Der Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom 25.03.2010 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wyk auf Föhr im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr östlich der Strandstraße in einer Tiefe von 50 m zwischen Rebbelstieg und Rugstieg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit wiederholt.
3. Die Begründung wird erneut gebilligt.

8. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße hier: a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses b) Neufassung der Planungsziele Vorlage: Stadt/001456/3

Zum Sachstand des bisheriger Verfahrensablauf teilt die Verwaltung folgendes mit:

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2004 ist bereits durch die Stadtvertretung am 08.11.2007 wiederholt worden. Zugleich sind die Planungsziele seiner Zeit neu formuliert und erweitert worden um die „Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelung der Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse sowie zum Verlauf der Baugrenzen“.

Nach ersten Vorarbeiten für eine Bebauungsplanänderung nach diesen Vorgaben ist eine erster Vorentwurf im zuständigen Ausschuss im Jahre 2008 vorgestellt worden

Im weiteren Verlauf ist deutlich geworden, dass die Umsetzung der mit der Planänderung verfolgten Zielvorstellungen vor dem Hintergrund der Uneinheitlichkeit des Plangebietes und der vorhandenen Ausnutzungsverhältnisse im genehmigten Bestand sehr schwierige Abstimmungsabläufe bzw. problematische Abwägungsprozesse auslösen wird.

Daher ist im Jahre 2012 eine planungsrechtliche Vorgehensweise mit dem Kreisbauamt abgestimmt worden, die einerseits erlaubt die vornehmlich gestalterische Zielsetzung der Planänderung (z. B. geneigte Dachflächen statt Flachdach) zu erreichen, andererseits aber die Ausnutzungsverhältnisse des genehmigten baulichen Bestandes auf der Grundlage der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen beizubehalten.

Sicht des Kreisbauamtes

In den vergangenen Jahren haben Baugenehmigungsabläufe stattgefunden, die im Vorgriff auf die künftig als zulässig angesehenen geneigten Dächer zu Baugenehmigungen auf dem Befreiungswege geführt haben (u. a. an der Badestraße Schloss am Meer und Haus Rothraut, mehrere Gebäude am Forstweg). Als maßgeblicher städtebaulicher Grund für diese Befreiungen diente die Erhaltungssatzung, welche bei den genannten Gebäuden auch die Erhaltung geneigter Dachformen zum Inhalt hatte.

Ausgelöst durch aktuelle Anträge in der Waldstraße und in der Osterstraße, die auch bestehende Gebäude unter dem Schutz der Erhaltungssatzung betreffen, hat das Kreisbauamt im Februar 2013 deutlich gemacht, dass es diese Befreiungspraxis nicht weiter mittragen kann, wenn das Planverfahren nicht in absehbarer Zeit zu einem Ende

bzw. zumindest zu einem Planungsstand nach § 33 BauGB geführt werden wird.

Neuer Aufstellungsbeschluss

Für das gesamte Plangebiet wird die gestalterische Festsetzung Flachdach aufgehoben.

In zwei Teilbereichen des Plangebietes wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die bestehenden Gebäude auch künftig im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen weiter genutzt und gegebenenfalls auch verändert werden können. Dafür ist eine Neufestlegung der Baugrenzen für diese zwei Teilbereiche erforderlich.

Aus diesen Gründen sind nun eine erneute Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses, eine Neufassung der Planungsziele sowie die zeitnahe Fortführung des Planverfahrens notwendig.

Nach einer ausführlichen Diskussion folgt der Bauausschuss der Beschlussempfehlung.

Die Punkte a) und b) werden gemeinsam abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Zu a) und b)
9 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Herr Lorenzen und Herr Poschmann nehmen an der Abstimmung nicht teil.

Zu a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses

1. Es wird der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr vom 26.08.2004 und vom 08.11.2007 wiederholt und erneut gefasst für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße, insbesondere für den zeichnerischen Teiländerungsbereich südlich der Waldstraße zwischen dem Seeweg (im Osten) und der Verlängerung der Straße Schmalstieg nach Süden bis zu einer Tiefe von ca. 65 m (im Westen) und einer Parallelen südlich zur Waldstraße im Abstand von ca. 65 m (Flurstücke Nrn. 189, 191, 276 und 258) sowie den Teiländerungsbereich auf der Westseite des Forstweges in einer Bautiefe von ca. 20 m.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Die Planungsziele werden wie folgt neu gefasst:

Für den gesamten Plangeltungsbereich

Aufhebung der gestalterischen Festsetzung Flachdach, so dass künftig neben Flachdächern auch geneigte Dachformen zulässig sind. Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten bleiben unverändert.

Für die Teiländerungsbereiche:

- a) Erhaltung der Nutzbarkeit bestehender Wohngebäude unter Berücksichtigung zeitgemäßer Umgestaltungsmöglichkeiten;
- b) Neufestlegung der Baugrenzen unter Berücksichtigung des Bestandes und der bisherigen planungsrechtlichen Regelungen.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das städtische Bauamt beauftragt.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs.1 BauGB).

**9. Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Korteelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 200 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214)
hier: Meinungsbild der Fraktionen zu den Vorgaben für die Planung**

Die in der letzten Sitzung unterbreiteten Vorschläge seitens des Bauausschuss, bezogen auf das Neubaugebiet „Am Korteelsweg“ sind in der Planung des B-Plan 51, vom Kreis Nordfriesland berücksichtigt worden.

Vorgesehen wird ein allgemeines, in zwei Bereiche unterteiltes (WA1 und WA2) und durch einen diagonal verlaufenden Grünstreifen (gemäß F-Plan) getrenntes allgemeines Wohngebiet. Die beiden Bereiche unterschieden sich in der Nutzungsart (eingeschränkte Zulässigkeit von Ferienwohnungsnutzung).

Für die weiter Planaufstellung sind Vorgaben zu folgenden Punkten erforderlich:

1. Erschließung
2. Nutzungsart
3. Anzahl der Wohneinheiten
4. Bauformen, Gestaltung

Zu diesen o.g. Punkten ist das Meinungsbild der Fraktionen einzuholen.

Der Bauausschuss nimmt die Vorschläge vom Kreis Nordfriesland für die Erschließung des Neubaugebietes in Augenschein.

Ringerschließung oder Stichstraße ist einer der Fragen, die vom Ausschuss erörtert werden müssen.

Die Ringerschließung könnte zu verstärkten Autoverkehr führen, wird vom Bauausschuss angemerkt.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr unterbreitet den Vorschlag das Neubaugebiet mit zwei Anliegerstraßen als Sackgasse und einem Wendeplatz zu gestalten.

Dieser Vorschlag findet beim Ausschuss Zustimmung.

Zu Nr. 2 „Nutzungsarten“ regt die CDU Fraktion an, das Neubaugebiet als reines Wohngebiet auszuweisen. Dem widerspricht jedoch die Möglichkeit, zur Versorgung dienende Läden einplanen zu kommen (WA).

Zu Nr. 3 „Anzahl der Wohneinheiten“ unterbreitet die SPD Fraktion den Vorschlag, zwei Dauerwohnungen pro Einzelhaus zu zulassen.

Dieser Vorschlag findet beim Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr Unterstützung.

Von der CDU Fraktion wird die Frage gestellt, wie groß oder klein die Häuser gestaltet werden dürfen, die Fraktion macht auf die Baugrenzen aufmerksam.

Nach einer ausführlichen Diskussion spricht sich der Ausschuss zu Nr. 4 für eine GR-Festsetzung bei Einzelhäusern von 120m² aus.
Das bedeutet bei einer Hausscheibe eine Grundfläche von 60 m².
Die Grundstücksgröße soll ca. 500 m² betragen. Einzelhäuser sollten eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen werden.
Die Mehrfamilienhäuser dürfen eine Höhe von 9,50 Meter nicht übersteigen. Hier ist eine Ausgestaltung mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss vorstellbar.

Von der Verwaltung wird angemerkt, dass die Bauweisen, Baumaterialien sowie Dachformen in verschiedene Gebiete festgelegt werden sollten. Hierzu werden ortsübliche Dachformen erwähnt. In Teilbereichen ist die Zulässigkeit von „echter“ Holzbauweise gewünscht. Die einzelnen Bauweisen und Materialien sollten jedoch nach städtebaulichen Gesichtspunkten geordnet werden („geordnete Vielfalt“), ohne die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauvorhaben zu sehr einzuschränken.

Auch die Energieversorgung muss Berücksichtigung finden. Hier sollte ein Zusammenschluss von mehreren Eigentümer eine gemeinsame Energienutzung ermöglichen. Die Eigentümer sollen zu umweltfreundlichen Energien angeregt werden.

Im Fall der Mehrfamilienhäuser spricht sich die SPD Fraktion gegen voluminöse Baukörper aus und macht sich für kleinere versetzte anzuordnende Gebäude stark.

Die Anregungen und Vorgaben vom Bauausschuss für das Neubaugebiet werden an den Kreis Nordfriesland für die weitere Planung weitergeleitet.

- 10. Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes der Stadt Wyk auf Föhr**
hier: a) Genehmigung der Leitungstrasse zur Erweiterung des Fernwärmenetzes
b) Festlegung eines Standortes für ein Blockheizkraftwerk
Vorlage: Stadt/001936/3

Ausgangspunkte und bisherige Abläufe

Zu a) Fernwärmenetz

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.

Die Stadtvertretung hatte am 20.09.2012 einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach der Ausbau des Fernwärmenetzes fortgeführt und auch ein weiteres Blockheizkraftwerk errichtet werden sollten. Über diesen Sachstand ist der Versorgungsträger informiert worden.

Weitere Schritte sind danach nicht erfolgt.

Am 12.02.2013 fand ein Gespräch mit dem Versorgungsträger über die weitere Vorgehensweise statt. U. a. ging es dabei um den beschleunigten Ausbau des Rohrleitungsnetzes für die Fernwärme vom Bereich des Schul- und Sportzentrums in Richtung Südstrand. Die Möglichkeit von Synergieeffekten in Verbindung mit dem Bau der Druckrohrleitung für das Abwassernetz sollten genutzt werden.

Beschlussanlass

Zur Sicherung der Planungsabläufe bittet vor diesem Hintergrund der Versorgungsträger um die Genehmigung der Stadt für die geplanten Leitungstrassen für die Erweiterung des Fernwärmenetzes durch öffentliche Straßen (Rugstieg, Berliner Ring, Amselweg, Am Grünstreifen, Waldstraße, Drosselsteig, Gmelinstraße, Eulenkamp) sowie auch teilweise durch die städtischen Grünzüge am Schul- und Sportzentrum sowie zwischen Am Grünstreifen und Waldstraße.

Zu b) Standort für ein Blockheizkraftwerk

Am 08.11.2012 sind von der Stadtvertretung hinsichtlich des Standortes für ein weiteres Blockheizkraftwerk die Aufstellungsbeschlüsse für eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst worden.

Als Standort vorgesehen war der Hartplatz nördlich der Tennishalle am Rugstieg. Zugleich ist in diesem Bereich die Errichtung eines Funktionsgebäudes für das Sportzentrum angedacht.

Anlässlich eines Ortstermins mit dem Versorgungsträger sowie den Vertretern der Fraktionen am 25.02.2013 sind verschiedene Standortvarianten für den genauen Standort des Blockheizkraftwerkes in der Örtlichkeit erörtert worden. Maßgebliche Kriterien für die Standortbetrachtungen waren die Minimierung des notwendigen Eingriffs in den Grünbestand, die Sinnhaftigkeit der Zufahrt auf der Ost- oder Westseite der Tennisanlage sowie der Abstand zur westlich gelegenen Wohnbebauung.

Beschlussanlass

Vor diesem Hintergrund ergeben sich drei verschiedene mögliche Standortvarianten:

a) Variante 1:

nordwestlich der Tennishalle mit Zufahrt durch die östliche Zuwegung gelegenen Grünstreifen;
(größerer Eingriff in den Grünbestand durch das Gebäude, kurze Zufahrt, die jedoch neu anzulegen ist und in den Grünstreifen eingreift, geringster Abstand zur Wohnbebauung)

b) Variante 2

nordöstlich der Tennishalle mit Zufahrt durch den östlich gelegenen Grünstreifen;
(größerer Eingriff in den Grünbestand durch das Gebäude, längste Zufahrt, die jedoch eine bestehende Wegesituation weitgehend berücksichtigt und weniger in den Grünbestand eingreift, größerer Abstand zur Wohnbebauung)

c) Variante 3

östlich der Tennishalle mit Zufahrt durch den östlich gelegenen Grünstreifen (kein Eingriff in den Grünbestand durch das Gebäude, nicht ganz so lange Zufahrt wie bei Variante 3, die jedoch eine bestehende Wegesituation weitgehend berücksichtigt, größtmöglicher Abstand zur Wohnbebauung)

Die CDU Fraktion spricht sich für den Standort Variante 1 aus.

Von der SPD Fraktion wird erwähnt, dass sie das Gewerbegebiet für einen besseren Standort halten. Dieser gleichen Meinung schließt sich auch die Fraktion der Grünen an.

Die Fraktion der Grünen merkt an, dass der Standort für das Heizwerk nicht hinreichend untersucht wurde und deshalb eine Zustimmung seitens der Fraktion nicht geben wird.

Zu Variante 2 erwähnt der Bürgermeister der Stadt Wyk Föhr, dass der B-Plan und F-Plan geändert werden müsste. Des weiteren ist der Standort zu nah am Wohngebiet. Es würden viele Anregungen und Bedenken von Bürgern / Anwohnern folgen.

Nach einer ausführlichen Diskussion spricht sich der Ausschuss für eine Erweiterung des Fernwärmenetzes sowie für den Standort des Heizkraftwerkes, Variante 1 aus.

Abstimmungsergebnis:

<u>a)Genehmigung der Leitungstrasse zur</u>		
<u>zur Erweiterung des Fernwärmenetzes</u>		
8 Ja	1 Nein	2 Enthaltung

<u>b) Variante 1</u>		
4 Ja	7 Nein	0 Enthaltung

<u>b) Variante 2</u>		
2 Ja	8 Nein	1 Enthaltung

<u>b) Variante 3</u>		
5 Ja	4 Nein	2 Enthaltung

11. Verschiedenes

Keine Wortmeldung.

Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Jacqueline Heidenreich