

Niederschrift

über die 60. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 08.05.2013, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 19:30 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Claudia Andresen	Vertretung für Herrn Boetius
Herr Erland Christiansen	
Herr Dirk Hartmann	
Herr Klaus Herpich	
Frau Annemarie Linneweber	
Herr Heinz Lorenzen	Vertretung für Herrn Schaefer
Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel	Vorsitzende
Herr Jürgen Poschmann	
Herr Paul Raffelhüschen	
Herr Volker Stoffel	

von der Verwaltung

Frau Jacqueline Heidenreich
Herr Ulrich Schmidt

Seniorenbeirat

Frau Dagmar Oldsen

Gäste

Insel-Bote -Redaktion-

Entschuldigt fehlen:

Herr Boetius
Herr Schaefer

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 59. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Einwohnerfragestunde
6. Bericht der Verwaltung
7. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wyk auf Föhr
für das Gebiet beiderseits des Stine-Andresen-Weges und der Flurstraße sowie zwischen Rebbelstieg und Boldixumer Straße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001975

- 8 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b für einen Teilbereich des Bebauungsplan-gebietes westlich des Flurstückes Nr. 25 (Westgrenze) des AOK-Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße unmittelbar nördlich der Strandpromenade und östlich des Marienhof-Geländes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/001976
- 9 . Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Kortdeelswe- ges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 200 m und südlich des Nieblum- stieges (Landesstraße 214)
hier: Erweiterung des Plangebietes, Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: Stadt/001939/2
- 10 . Verschiedenes

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Be- schlussfähigkeit

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

2. Anträge zur Tagesordnung

Keine Wortmeldung.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunk- ten

Der Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten zu TOP 11/12/13 und 14 wird vom Ausschuss zugestimmt, wie in der Einladung be- nannt.

4. Genehmigung der Niederschrift über die 59. Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Protokollführerin teilt mit, dass auf Seite 1 der Niederschrift unter „Gast“, Frau Schmidtken von der Firma Roadscanner fehlt.

Von der CDU Fraktion wird erwähnt, dass Herr Christiansen auf Seite 7 falsch ge- schrieben wurde.

Anschließend wird die 59. Niederschrift des Bau- und Planungsausschusses einstimmig genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldung.

6. Bericht der Verwaltung

Keine Mitteilungen.

7. **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wyk auf Föhr**
für das Gebiet beiderseits des Stine-Andresen-Weges und der Flurstraße sowie
zwischen Rebbelstieg und Boldixumer Straße als Bebauungsplan der Innenent-
wicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001975

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist neu aufgestellt worden und in Kraft getreten am 14. 04.1992. Den zuvor bestandenen Bebauungsplan, nach dem bis dahin die Bebauung dieses Bereiches der Stadt erfolgt war, hatte das Verwaltungsgericht für funktionslos erklärt. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes waren die *Festlegung der Art der Nutzung, die Festschreibung des Bestandes und die weitest gehende Einschränkung der Ausnutzung*. Ausgehend von diesen Vorgaben ist der neue Bebauungsplan aufgestellt und beschlossen worden.

Bei dieser Verfahrensweise sind in Einzelfällen Situationen entstanden, wo ein genehmigtes Gebäude in seinem Bestand die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes geringfügig überschreitet. Bei Bauanträgen für Nutzungsänderungen und Umbauten ist in der Vergangenheit einer solchen geringfügigen Überschreitung des Maßes der Nutzung auf dem Befreiungswege zugestimmt worden. Voraussetzung hierfür war jeweils ein genehmigter baulicher Bestand, der sich durch die geplante Nutzungsänderung bzw. den Umbau nicht vergrößerte. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 4 in den Jahren 1986 bis 1992 ist davon ausgegangen worden, dass eine solche Vorgehensweise im Einvernehmen zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Kreisbauamt sachgerecht und möglich ist.

Aus heutiger Sicht des Kreisbauamtes sind jedoch solche Befreiungsregelungen rechtlich problematisch, weil auch Nutzungsänderungsanträge nach der Rechtsprechung wie Neubauanträge einzustufen sind. Dann sind die entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben wie bei einem Neubau zu beachten.

Inhalte der Planänderung

Wäre diese heutige Sichtweise damals bei Aufstellung des neuen Bebauungsplanes schon maßgeblich gewesen, wäre eine entsprechende Textfestsetzung im Plan vorgesehen worden, wie sie sich sinngemäß erstmals im Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Wyk auf Föhr aus dem Jahre 2002 findet. Diese Festsetzung ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden zu folgender Fassung:

„Bei Umbau und Nutzungsänderungen von genehmigten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der genehmigte bauliche Bestand dieses Maß bereits überschreitet

und im Rahmen des beantragten Umbaus und der beantragten Nutzungsänderung der bauliche Bestand vom Maß der Nutzung her nicht weiter vergrößert wird.“

In einigen neueren sowie in den künftigen Bebauungsplänen der Stadt Wyk auf Föhr wird diese Thematik in der oben beschriebenen Weise abgearbeitet. Dass dies Anfang der 90er Jahre beim Bebauungsplan Nr. 4 noch nicht so gesehen worden ist, sollte heute aus Sicht des zuständigen Bau-, Planungs- und Umweltausschusses Antragstellern nicht zum Nachteil gereichen.

Ausgelöst durch einen aktuellen Antragsablauf hat der Ausschuss daher in der Sitzung am 16.04.2013 empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 4 zu ändern und eine sinngemäße Textpassage in den Text des Bebauungsplanes Nr. 4 aufzunehmen.

Nach einer ausführlichen Diskussion folgt der Ausschuss der Beschlussempfehlung.

Die Punkte a, b und c werden zusammen abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr beiderseits des Stine-Andresen-Weges und der Flurstraße sowie zwischen Rebbelstieg und Boldixumer Straße wird der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Im Interesse der Rechtsicherheit und zur begrifflichen Klarstellung soll eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung überschritten ist.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Kreisbauamt des Kreises Nordfriesland beauftragt.
4. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Zu c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr beiderseits des Stine-Andresen-Weges und der Flurstraße sowie zwischen Rebbelstieg und Boldixumer Straße, und der Entwurf der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
7. Der Entwurf zur Planänderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

8. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes westlich des Flurstückes Nr. 25 (Westgrenze) des AOK-Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße unmittelbar nördlich der Strandpromenade und östlich des Marienhof-Geländes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/001976

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 47b ist in Kraft getreten am 05.08.2008. Er weist für den Änderungsbereich zwei überbaubare Flächen aus, die mit einem Gebäude von je 130 m² bebaut werden können. Die Anordnung der Baufelder war u. a. begründet in dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung geschütztem Baubestand aus vornehmlich Fichten und Tannen.

Von der Eigentümerseite ist wiederholt eine andere Anordnung der Baufelder sowie wegen der Größe seines Grundstückes eine Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen auf jeweils 150 m² beantragt worden.

In der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 29.06.2011 ist dem Antrag auf Änderung der Baugrenzen zugestimmt worden, weil nach Änderung der Baumschutzsatzung im Jahre 2009 Fichten und Tannen nicht mehr zu den geschützten Bäumen zählen und somit die Begründung für die räumliche Anordnung der Baufelder entfallen ist.

In der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 06.02.2013 ist auch dem Antrag auf Erhöhung der baulichen Ausnutzung zugestimmt worden, weil das östlich angrenzende Grundstück ein höheres Maß der zulässigen Nutzung von 180 m² aufweist. Dieses höhere Nutzungsmaß begründet sich im Bebauungsplan bisher daraus, dass auf diesem Grundstück eine überbaubare Grundfläche nur in einem einzigen Baufeld ausgewiesen ist, während ansonsten entlang der Küste eine Bebauung in zwei

Bautiefen festgesetzt ist.

Die beschriebenen Änderungen der Planung sind auch aus Sicht des Kreisbauamtes nicht auf dem Befreiungswege regelbar, sondern erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes. Somit ist wegen dieser seitens der Stadt geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Antragsteller hat in einer Erklärung zur Kostenübernahme zugleich weitere Anregungen/Wünsche zur Änderung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens vorgetragen:

- a) Im Spitzbodenbereich sollten größenbeschränkte Ochsenaugen zugelassen werden, ähnlich wie im Bereich des B-Planes 13, um im Brandfall einen Rettungsweg zu eröffnen.
- b) Zusätzlich zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sollte ein zusätzliches Leitungsrecht an der Ostgrenze der Parzelle 273 eingeplant werden sowie im Änderungsbescheid zum teilweisen Bauvorbescheid von 2011 vorgesehen.

Folgende Argumente werden zu a) und b) vom Ausschuss vorgetragen:

Zu a) Nach kurzer Beratung lehnt der Ausschuss die Dachflächenfenster im Spitzboden ab, um einer Nutzung im Spitzbodenbereich zu Aufenthaltszwecke keinen Vorschub zu leisten. (Größenbeschränkte Ochsenaugen erfüllen bauordnungsrechtlich nicht die Voraussetzung für einen zweiten Fluchtweg.) Außerdem müsste die Regelung dann für das gesamte Planungsgebiet geändert werden.

Zu b) Die Frage des Leitungsrechtes wird über den Bauvorbescheid als ausreichend geregelt angesehen, so dass eine Aufnahme eines weiteren Leitungsrecht in den B-Plan für nicht erforderlich gehalten wird.

Nach kurzer Beratung ist der Ausschuss einhellig der Auffassung die Punkte a) und b) nicht zu berücksichtigen, sondern gemäß Beschlussempfehlung der Vorlage zu verfahren wie folgt:

- Die bisher festgesetzt überbaubare Grundfläche von jeweils 130 m² wird auf 150 m² erhöht. Ein Ausgleich für diese Vergrößerung der versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück herbeizuführen.

- Die durch Baugrenzen festgelegten Baufelder werden vergrößert und neu angeordnet. Noch schützenswerter Baumbestand ist dabei zu beachten.

- Die Textfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden überprüft und gegebenenfalls ergänzt (z. B. durch eine Zulässigkeit von Dachflächenfenstern oder Ochsenaugen in den Krüppelwalmflächen zur Belüftung der Spitzbodenbereiche).

Die Punkte a und b werden zusammen abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Zu a) Aufstellungsbeschluss

2. Für den Teilbereich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr westlich des Flurstückes Nr. 25 (Westgrenze) des AOK-Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße, unmittelbar nördlich der Strandpromenade und östlich des Marienhof-Geländes wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

8. Für die Planung in diesem Teilbereich des Bebauungsplangebietes werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - a) Erhöhung der überbaubaren Grundfläche von 130 m² auf 150 m²;
 - b) Regelung des Ausgleichs der versiegelten Flächen auf dem Grundstück;
 - c) Neufestlegung der überbaubaren Flächen durch Ausweitung der Baugrenzen bei Berücksichtigung schützenswerten Baumbestandes;
 - d) Überprüfung und gegebenenfalls Neufestlegung und Ergänzung der Textfestsetzungen.
9. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Kreisbauamt des Kreises Nordfriesland beauftragt.
10. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
11. 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 Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 200 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214)**
hier: Erweiterung des Plangebietes, Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: Stadt/001939/2

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 51 soll ein Beitrag zur Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Dauerwohnraum geleistet werden. Die Stadtvertretung hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 08. 11. 2012 beschlossen und dementprechende Planungsziele formuliert.

Verfahrensstand

Das mit der Planung beauftragte Kreisbauamt hat inzwischen erste Vorentwürfe erarbeitet unter Berücksichtigung der Vorgaben des zuständigen städtischen Ausschusses. Auch eine erste Vorabstimmung mit der Landesplanungsbehörde ist durchgeführt worden. Die Ergebnisse zusammen mit vier Planungsvarianten sind am 10.04.2013 im zu-

ständigen städtischen Ausschuss vorgestellt worden. Der Ausschuss hat daraufhin die Grundzüge der weiteren Planung festgelegt entsprechend der vierten Variante und zugleich empfohlen das Verfahren der vorgezogenen Behördenbeteiligung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einzuleiten.

Erweiterung des Plangebietes

Am 17.04.2013 hat die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr beschossen, weitere Flächen östlich angrenzend an den bisherigen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 51 zu erwerben. Damit sollen Flächen aus der Spekulationserwartung herausgenommen und die Wohnraumversorgung für die einheimische Bevölkerung langfristig gesichert werden.

Im Hinblick auf die langfristige städtebauliche Entwicklung ist es sinnvoll, diese Flächen in den Planungsablauf für den künftigen Bebauungsplan Nr. 51 einzubeziehen. Eine Aussage über die zeitliche Verwirklichung der Planung ist damit nicht verbunden, weil es im Ermessen der Stadt liegt entsprechend des tatsächlichen Bedarfes die Umsetzung der Planung in Teilabschnitten zu verwirklichen (z. B. verschiedene Bauabschnitte für die Erschließung).

Zudem wird verdeutlicht, dass die Gebietserweiterung eine großzügigere Planung ermöglicht und zur Umsetzung des Planungszieles einer „geordneten Vielfalt „ beiträgt

Nach einer ausführlichen Diskussion folgt der Ausschuss der Beschlussvorlage.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Zu a) Aufstellungsbeschluss

3. Das mit Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 08. 11. 2012 festgelegte Plangebiet nördlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 200 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214) für den künftigen Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr wird nach Osten um ca. 90 m erweitert.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr wird dementsprechend neu gefasst für das erweiterte Plangebiet nördlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 290 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214).

Zu b) Festlegung der Planungsziele

4. Für das erweiterte Plangebiet gelten die in der Sitzung am 08. 11. 2012 festgelegten Planungsziele sinngemäß, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäude zur Wohnraumschaffung für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für das erweiterte Plangebiet wird das Kreisbauamt des Kreises Nordfriesland beauftragt.
4. Dieser erweiterte Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

10. Verschiedenes

Die Fraktion der SPD macht auf den schlechten Zustand des Grundstückes Gmelinstraße 7-13 aufmerksam.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr erwähnt hierzu, dass der Vorhabenträger über den Zustand des Grundstückes schon in Kenntnis gesetzt wurde und hier unverzüglich Abhilfe schaffen soll.

Die KG Fraktion teilt zu dieser Thematik mit, dass schon Arbeiter vor Ort seien.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Jacqueline Heidenreich