

Niederschrift

über die 4. Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr am Donnerstag, dem 19.09.2013, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 19:30 Uhr - 22:05 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Paul Raffelhüschen

Bürgermeister

Frau Claudia Andresen

Herr Erland Christiansen

Herr Holger Frädrich

Frau Sabine Gilleßen

Herr Dirk Hartmann

Herr Klaus Herpich

Herr Jürgen Huß

ab TOP 11

Frau Annemarie Linneweber

2. stellv. Bürgermeisterin

Herr Heinz Lorenzen

Frau Annemarie Lübcke

Herr Till Müller

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel

1. stellv. Bürgermeisterin

Herr Jürgen Poschmann

Herr Eberhard Schaefer

Herr Peter Schaper

von der Verwaltung

Frau Renate Gehrman

Frau Birgit Oschmann

Seniorenbeirat

Herr Volker Kahl

Gäste

Herr Bernd Rathenow

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Ulrich Herr

Tagesordnung:

- 1 . Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 . Anträge zur Tagesordnung
- 3 . Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten
- 4 . Einwendungen gegen die Niederschrift über die 3. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht des Bürgermeisters
- 5.1 . Gebiet des B-Plans Nr. 51
- 6 . Bericht der Ausschussvorsitzenden
- 7 . Einwohnerfragestunde
- 7.1 . Hafenamt
- 7.3 . Hotelprojekt Südstrand
- 7.4 . Zukünftige Zusammenarbeit im Tourismusbereich
- 8 . Anträge und Anfragen
- 9 . Anregungen und Beschwerden

- 10 . Ausschussumbesetzungen
- 7.2 . Fördermittel für Küstenschutzmaßnahmen
- 11 . Hotelprojekt Südstrand
- 12 . Sondernutzung am Meeresstrand
hier: Änderung der bestehenden Konzession
Vorlage: Stadt/001979
- 13 . 1. Nachtragssatzung zur Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für den Ortsteil Boldixum für das Gebiet zwischen Buut Döörp im Norden, der Umgehungsstraße L 214 im Osten, der Südseite der Ocke-Nerong-Straße in einer Bautiefe im Süden sowie der Gemeindegrenze im Westen
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001987
- 14 . Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 290 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214)
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001939/3
- 15 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße als Bebauungsplan der Innenerneuerung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/001989
- 19 . Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB der Stadt Wyk auf Föhr
hier: städtebaulicher Vertrag - Musterentwurf -
Vorlage: Stadt/001986
- 20 . Tourismusangelegenheiten
Vorlage: Stadt/001991

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

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

2. Anträge zur Tagesordnung

Es wird beantragt, den Tagesordnungspunkt Nr. 19 im öffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln. Dem wird einstimmig zugestimmt.
Weiterhin wird beantragt, den Tagesordnungspunkt Nr. 20 ebenfalls im öffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln. Dem wird mit 14 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung ebenfalls zugestimmt.

Frau Lübcke erinnert an den Antrag ihrer Fraktion aus Mai diesen Jahres hinsichtlich der Einführung einer papierarmen Stadtvertretung aufmerksam und bittet darum, die Angelegenheit auf die Tagesordnung der nächste Sitzung des Finanzausschusses und der Stadtvertretung zu nehmen.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten

Die Mitglieder der Stadtvertretung sprechen sich einstimmig dafür aus, die Tagesordnungspunkte Nr. 16, 17, 18 und 21 nichtöffentlich beraten zu wollen.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 3. Sitzung (öffentlicher Teil)

Es wird bemängelt, dass die Bitte der Fraktion der Grünen, den Punkt „Papierarme Stadtvertretung“ mit auf die Tagesordnung der heutigen Sitzung der Stadtvertretung aufzunehmen, nicht protokolliert worden sei.

5. Bericht des Bürgermeisters

5.1. Gebiet des B-Plans Nr. 51

Bürgermeister Raffelhüschen macht drauf aufmerksam, dass im Bereich des geplanten neuen Baugebietes nach der Maisernte archäologische Untersuchungen stattfinden.

6. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Es wird kein Bericht abgegeben.

7. Einwohnerfragestunde

7.1. Hafenamt

Es wird vorgebracht, ein Mitarbeiter des Hafenamtes habe auf dem Fischmarkt einen Jungen, der dort einen Stand hatte, sehr unfreundlich behandelt. Die Tonart sei sehr bedenklich gewesen und der Junge, der nicht aus Deutschland stamme, habe sich diskriminiert gefühlt.

Der Einwohner bitte darum, die Angelegenheit im Hafenamt anzusprechen.

7.3. Hotelprojekt Südstrand

Es wird angefragt, ob die Firma Bauwo im Stande sei, das geplante Hotel zu bauen. Dies wird von Herrn Rathenow bejaht.

7.4. Zukünftige Zusammenarbeit im Tourismusbereich

Es wird appelliert, einen Konsens zu finden, um auch weiterhin eine gemeinsame Tourismusorganisation für die gesamte Insel Föhr vorhalten zu können.

8. Anträge und Anfragen

Es liegen keine Anträge und Anfragen vor.

9. Anregungen und Beschwerden

Es liegen keine Anregungen und Beschwerden vor.

10. Ausschussumbesetzungen

Es liegen keine Ausschussumbesetzungen vor.

7.2. Fördermittel für Küstenschutzmaßnahmen

Es wird angefragt, inwieweit die jährlichen Sandaufschiebungen den Richtlinien entsprechen. Es sei ein bestimmtes Profil vorgeschrieben. Fördermittel für Küstenschutzmaßnahmen, wie z.B. Sandvorspülungen seien sonst möglicherweise gefährdet. Hier

werde eine schriftliche Antwort des Leiters des Hafenbetriebes erfolgen, so der Bürgermeister.
Weiterhin stehe noch eine Antwort auf eine ältere Anfrage hinsichtlich des Einsatzes von Streusalz aus.

11. Hotelprojekt Südstrand

Bürgermeister Raffelhüschen begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Rathenow von der Firma Bauwo.

Dieser berichtet über das Tätigkeitsfeld der Firma Bauwo. Man habe bereits mehrere Hotels gebaut, zuletzt ein Hotel in Braunschweig, das von der Firma Steigenberger betrieben werde.

Gestern sei ein Schreiben des Kreisbauamtes eingegangen, dass in absehbarer Zeit nun auch mit einer Baugenehmigung für das Hotelprojekt am Südstrand gerechnet werden könne.

Der Baubeginn sei dann für Ende 2013/Anfang 2014 geplant.

Zunächst solle mit dem Bau der Wohnungen begonnen werden. Mit einem zeitlichen Versatz von ½ Jahr solle dann mit dem Bau des Hotels begonnen werden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Rathenow, auch für das Wyker Hotel werde der Betreiber voraussichtlich die Firma Steigenberger sein. Der Betreibervertrag/Managementvertrag sei vergleichbar mit dem Vertrag für das Hotel in Kühlungsborn. Gegen die Entscheidung hinsichtlich der Streichung der Fördergelder werde man klagen.

Inzwischen lägen 31 Reservierungen für den Kauf von Appartements vor.

Auf die Nachfrage, ob die Frage der Personalwohnungen geklärt sei, erklärt Herr Rathenow, man habe sich um den Kauf von Flächen im Bereich des B-Plans Nr. 51 beworben.

Es wird angefragt, ob es die Möglichkeit eines Baustopps für die Appartements gebe, falls nicht mit dem Bau des Hotels begonnen werde. Hierzu wird angemerkt, dass gemäß der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Firma Bauwo und der Stadt Wyk auf Föhr die Arbeiten jeweils in Abstimmung zwischen der Bauwo und der Stadt Wyk auf Föhr stattzufinden hätten.

Auf Nachfrage, ob es überhaupt möglich sei, nach dem Bau der Appartements mit dem Bau der Tiefgarage für das Hotel zu beginnen, erklärt Herr Rathenow, dass der verbleibende Platz durchaus ausreiche.

Es wird angefragt, ob ortsansässige Handwerksbetriebe bei der Vergabe der Aufträge berücksichtigt würden. Dies sei aufgrund des großen Umfangs voraussichtlich nicht möglich, jedoch werde der eine oder andere Handwerksbetrieb ggf. als Subunternehmer mit eingebunden. Es fänden auch keine Einzelvergaben statt sondern der Gesamtauftrag gehe an ein Generalunternehmen.

Es sei mit einer Bauzeit von ca. 2 Jahren zu rechnen.

Der Bebauungsplan schreibe eine touristische Nutzung sämtlicher Appartements vor, jedoch ende die Koppelung an das Hotel nach 10 Jahren.

Es wird bezweifelt, dass es möglich sei, 90 Angestellte für das Hotel auf der Insel zu finden, insofern fehle dann noch weiterer Wohnraum für zuziehendes Personal.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Nachweis der Finanzierungsbestätigung noch ausstehe. Herr Rathenow sagt diesen zu.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass noch Bauanträge für die Lagerflächen und das „Containerdorf“ gestellt werden müssten.

Es wird auf die schwierige Lage der benachbarten Vermieter hingewiesen, die bereits in diesem Jahr aufgrund der erwarteten Baustelle teilweise erhebliche Rabatte gewähren mussten.

Die Aussage, der Betreiber des Hotels in Kühlungsborn sei nicht mehr die Firma Upstalsboom, sei nicht richtig.

Bürgermeister Raffelhüschen bedankt sich bei Herrn Rathenow für dessen Ausführungen und verabschiedet diesen.

12. Sondernutzung am Meeresstrand
hier: Änderung der bestehenden Konzession
Vorlage: Stadt/001979

Da hier noch die Antwort der Unteren Naturschutzbehörde ausstehe, wird der Tagesordnungspunkt zurückgestellt.

13. 1. Nachtragssatzung zur Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für den Ortsteil Boldixum für das Gebiet zwischen Buut Döörp im Norden, der Umgehungsstraße L 214 im Osten, der Südseite der Ocke-Nerong-Straße in einer Bautiefe im Süden sowie der Gemeindegrenze im Westen
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001987

Frau Dr. Offerdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Auslösender Grund

An der Hauptdurchgangsstraße des Dorfes Boldixum ist ein Wohnhaus unter Reet beantragt worden. Das als Ausnahme beantragte Reetdach entspricht nicht dem Bebauungsplan Nr. 6. Gleichwohl ist der zuständige Ausschuss in der Sitzung am 20.08.2013 der Argumentation des Antragsstellers gefolgt und hat sich im Hinblick auf das Ortsbild an der Hauptdorfstraße für das Gebäude unter Reet ausgesprochen. Denn der geplante Neubau an der markanten Ecksituation von Ocke-Nerong-Straße und Baben Döörp ergänzt das Ensemble historischer Gebäude unter Reet beiderseits der Ocke-Nerong-Straße.

Sachverhalt/Hintergrund

Die Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Boldixum in der Neufassung vom 16.03.2010 lässt u. a. Reet als Material der Dacheindeckung zu, um den gestalterischen Besonderheiten des historischen Ortskernes von Boldixum Rechnung zu tragen. Diese Satzung gilt für die historische Ortslage, d. h. auch beiderseits der Ocke-Nerong-Straße, nicht jedoch bis zum Nieblumstieg.

Der Bebauungsplan Nr. 6, rechtskräftig seit dem 08.12.1992, zwischen Nieblumstieg und Ocke-Nerong-Straße ist seiner Zeit aufgestellt worden, um die neuere Bebauung südlich der Ocke-Nerong-Straße planungsrechtlich zu ermöglichen und zu regeln. Dabei ist die Südseite der Ocke-Nerong-Straße in das Plangebiet einbezogen worden.

Dieser Bebauungsplan lässt Reetbedachung nicht zu (Textziffer 13), weil Größen und Zuschnitte der seiner Zeit teilweise neu eingeteilten Flurstücke in der Regel keine Reetdächer ermöglicht hätten wegen der damals gemäß LBO geltenden Abstandsregelungen für Reetdächer.

Die historische Ortslage entlang der Ocke-Nerong-Straße wurde im Bebauungsplan in dieser Hinsicht nicht berücksichtigt, weil dort die Abstandsregelungen durch den historischen Bestand in vielen Fällen ohnehin nicht eingehalten sind. In solchen Fällen sind für den historischen Bestand Ausnahmeregelungen gemäß LBO möglich, jeweils begründet aus der historischen Ortslage bzw. auch durch die Erhaltungssatzung von 1985.

Für Neubauten unter Reet gelten diese Ausnahmeregelungen nicht. Sie haben die Abstandsregelungen, damals wie heute, einzuhalten. In einem einzigen Fall ist auf dem Befreiungswege ein neues Gebäude unter Reet genehmigt worden (Baben Dörf 16, Flurstück Nr. 334), weil es auf Grund eines größeren Grundstückes die nötigen Abstände einhalten konnte und außerdem die Reihe historischer Reetdachgebäude entlang der Ocke-Nerong-Straße (historischer Ortskern) nach Süden fortsetzt.

1. Nachtragssatzung

Um nun den Widerspruch zwischen der Ortsgestaltungssatzung und dem Bebauungsplan auszuräumen, hat der Ausschuss eine sinngemäße Änderung der Ortsgestaltungssatzung empfohlen, wonach für gemäß OGS und LBO zulässige Gebäude unter Reetdach Ausnahmen von den betreffenden Bebauungsplanfestsetzungen zulässig sind.

Beschluss:

1. Aufgrund des § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein wird für das Gebiet des Ortsteiles Boldixum der Stadt Wyk auf Föhr zwischen Buut Dörf im Norden, der Umgehungsstraße L 214 im Osten, der Südseite der Ocke-Nerong-Straße in einer Bautiefe im Süden sowie der Gemeindegrenze im Westen die als Anlage beigefügte 1. Nachtragssatzung zur Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Boldixum als Satzung beschlossen. Das Satzungsgebiet ist im anliegenden Plan, der Teil dieser Satzung ist als schwarz umrandetes Gebiet dargestellt.
2. Die 1. Nachtragssatzung ist auszufertigen und ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter: 17, davon anwesend: 16

Ja-Stimmen: 16; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -----

- 14. Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 290 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214)
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Vorlage: Stadt/001939/3

Frau Dr. Ofterdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:**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 dement-sprechende Planungsziele formuliert.

Am 16.05.2013 hat die Stadtvertretung beschlossen das Plangebiet nach Osten zu er-weitern um weitere Flächen, welche die Stadt erwerben konnte.

Verfahrensstand

Das mit der Planung beauftragte Kreisbauamt hat inzwischen verschiedene Vorentwürfe erarbeitet und mit dem zuständigen städtischen Ausschusses abgestimmt. Eine vorge-zogene Behördenbeteiligung sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind durch geführt worden. Die Ergebnisse sind beraten worden.

Eine Untersuchung hinsichtlich möglicher archäologischer Fundstätten sowie zur Ab-grenzung einer Altlastenfläche werden Ende September bis Mitte Oktober durchgeführt werden, um zu klären, ob sich daraus Auswirkungen für die Planung ergeben.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Ansonsten ist nach den bisherigen Vorgaben ein Vorentwurf erstellt worden, für den nun im Hinblick auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Aus-legung für die Dauer eines Monats der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen ist.

Herr Schmidt erläutert, dass in der gestrigen Sitzung des Bau- und Planungsausschus-ses noch einige Änderungen zum Entwurf beschlossen worden seine.

Die in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses beschlossenen Änderungen liegen der Niederschrift in Form des Vermerks von Herrn Schmidt vom 19.09.2013 als Anlage bei.

Beschluss:**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr nördlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 290 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 214). und der Entwurf der Be-gründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen mit den durch den Bau- und Planungsausschuss am 18.09.2013 beschlossenen Änderungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffent-licher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter: 17, davon anwesend: 16

Ja-Stimmen: 15; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 1

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -----

- 15. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße als Bebauungsplan der Innenerneuerung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/001989

Frau Dr. Offerdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 22 ist aufgestellt worden auf der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse vom 02.06.1983 und 21.09.1995 und in Kraft getreten am 28.01.1998. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes waren u. a. die *Festlegung der Art der Nutzung, die Festschreibung des Bestandes und die weitest gehende Einschränkung der Ausnutzung*. Ausgehend von diesen Vorgaben ist der 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 Bebauungsplanes ist davon ausgegangen worden, dass eine solche Vorgehensweise im Einvernehmen zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Kreisbauamt sachgerecht und möglich ist und sich aus einzelnen Gebäuden mit einer höheren Ausnutzung keine Erhöhung der Ausnutzung für das gesamte Plangebiet rechtfertigt.

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

a) GRZ Überschreitung

Wäre diese heutige Sichtweise damals bei Aufstellung des 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 weiterentwi-

ckelt 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 Mitte der 90er Jahre beim Bebauungsplan Nr. 22 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 20.08.2013 empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 22 zu ändern und eine sinngemäße Textpassage in den Text des Bebauungsplanes Nr. 22 aufzunehmen.

b) gastronomisch genutzte Außenterrassen

Ein sinngemäßer Zusammenhang hat sich im Zeitablauf entwickelt bei gastronomisch genutzten Außenterrassen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung sind solche Terrassenflächen nicht in die Berechnung für das Maß der Nutzung zur überbauten Grundfläche einbezogen worden. Heute zählen gewerblich genutzte Außenterrassen nach den Regelungen des Baurechtes mit zur überbaubaren Fläche und sind nur innerhalb von überbaubaren Flächen (d. h. innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) zulässig.

Durch bereits bestehende Terrassen dieser Art im Plangebiet werden jedoch heute bereits sowohl die Baugrenzen als auch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ) überschritten. Um die Zulässigkeit solcher Situationen auch in Zukunft zu ermöglichen, wäre nachfolgende sinngemäße Textpassage in den Text des Bebauungsplanes Nr. 22 aufzunehmen:

„Für gastronomisch genutzte Außenterrassen sind eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche (GRZ) um bis zu 50 % sowie eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.“

Um zugleich den Grad der Flächenversiegelung durch Flächen dieser Art nicht unverhältnismäßig zu erhöhen, kann gegebenenfalls auch eine Aussage zur Art der Oberflächenbefestigung in den Text aufgenommen werden:

„Die Oberflächenbefestigung von Terrassenflächen ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.“

c) Planungsrechtliche Neuregelung eines räumlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes

Im Jahre 2010 ist das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung eines Wohnhauses erteilt worden, um für eine einheimische Familie eine angemessene Wohnsituation zu ermöglichen und zugleich für das Ortsbild eine besondere Bauform zu erhalten im Hinblick auf die Erhaltungssatzung (zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach). Da das erweiterte Gebäude auf einem Grundstück geplant war, welches sich aus zwei Flurstücken zusammensetzte, die sich in zwei unterschiedlichen Planbereichen des Bebauungsplanes befinden, und für die unterschiedliche Festsetzungen gelten, war die von Antragsteller und Stadt gewünschte bauliche Lösung nur auf dem Befreiungswege genehmigungsfähig in Verbindung mit der Zusicherung der Stadt, dass der Bebauungs-

plan sinngemäß geändert werden würde, wenn aus anderen Gründen ohnehin ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden sollte (Ausschussentscheidung vom 03.02.2010). Diese Vorgehensweise erschien seiner Zeit gerechtfertigt, weil es keine vergleichbare Situation in diesem Planbereich gibt. Die Baugenehmigung ist sinngemäß erteilt, jedoch bisher nicht umgesetzt worden. Die Abweichungen vom Bebauungsplan betreffen die Baugrenzen, das Maß der Nutzung und die Anzahl der Geschosse.

Der Antragsteller hat nun eine verkleinerte bauliche Lösung beantragt unter Bezug auf die bisher zugestandenen Regelungen in der vorliegenden Baugenehmigung. Das Kreisbauamt macht hierfür die im Jahre 2010 von der Stadt bereits zugesagte Bebauungsplanänderung zur Voraussetzung.

Da nun aus den unter a) und b) beschriebenen Gründen der Bebauungsplan geändert werden soll, erscheint es sachgerecht vor dem oben beschriebenen Hintergrund die planungsrechtliche Neuordnung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes mit durchzuführen.

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. Damit entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung und der damit verbundene Umweltbericht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Anhörung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

Beschluss:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr umgrenzt durch Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße und insbesondere für einen räumlichen Teilgelungsbereich im nordwestlichen Teilabschnitt der Johannesstraße wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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. Die Zulässigkeit gastronomisch genutzter Außenterrassen soll planungsrechtlich geregelt werden, in dem das festgesetzte Maß der überbaubaren Flächen (GRZ) sowie die Baugrenzen in begrenzten Umfang überschritten werden dürfen.
4. Für einen Teilgelungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Ausweisungen zum

Maß der Nutzung, zum Verlauf der Baugrenzen und zur Anzahl der Geschosse vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen planungsrechtlich geordnet und neu geregelt werden.

5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Kreisbauamt des Kreises Nordfriesland beauftragt.
6. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
7. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter: 17, davon anwesend: 16

Ja-Stimmen: 15; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Klaus Herpich

19. Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB der Stadt Wyk auf Föhr hier: städtebaulicher Vertrag - Musterentwurf - Vorlage: Stadt/001986

Herr Poschmann berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Sachverhalt

Bei der Handhabung der Erhaltungssatzung sind in begründeten Einzelfällen wiederholt Abbrüche von Gebäuden zugelassen worden. Voraussetzung hierfür sind jeweils gewesen der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Antrag stellenden Seite und der Stadt und die Abstimmung eines Neubauvorhabens. Mit dem Vertrag sollte die Umsetzung dieses mit der Stadt abgestimmten Neubauvorhabens sichergestellt werden. Ferner wird im Vertrag die Erhaltung von Dauerwohnraum im Rahmen des mit der Erhaltungssatzung ebenfalls verknüpften Milieuschutzes geregelt. Angestrebt ist dabei die Eintragung einer Baulast. Die Baulasteintragung ist jedoch in denjenigen Fällen nicht mehr möglich, wo die Dauerwohnnutzung nachweislich seit langem nicht mehr ausgeübt wird.

Verfahrensweise

Der Nachweis, dass ein zwischen der Antrag stellenden Seite und der Stadt abgestimmtes Neubauvorhaben auch tatsächlich baurechtlich genehmigt werden kann, war bisher durch einen Bauvorbescheid auf der Grundlage entsprechend detaillierter Antragsunterlagen zu führen. Bis dahin wurde der Abbruch zwar in Aussicht gestellt, aber seitens der Stadt nicht genehmigt.

Nach Vorliegen eines positiv beschiedenen Bauvorbescheides sind dann der Abbruch genehmigt und das gemeindliche Einvernehmen zu dem entsprechenden Bauantrag erteilt worden.

Mit dieser Vorgehensweise waren zwei Genehmigungsabläufe verbunden, einer für die Bauvoranfrage und ein weiterer für den Bauantrag. Da ein solcher Ablauf angesichts der Bearbeitungszeiten beim Kreisbauamt jeweils zwei bis drei Monate dauern kann, und unter Berücksichtigung der Entscheidungsabläufe bei der Stadt dann mit mehr als einem halben Jahr Vorlauf von der ersten Beantragung bis zur Baugenehmigung zu rechnen ist, hat der zuständige Ausschuss angeregt auf den Bauvorbescheidsablauf zu verzichten.

D. h. es kann sogleich eine Baugenehmigung für den abgestimmten Neubauvorschlag beantragt werden. Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass seitens des Kreisbauamtes keine Hinderungsgründe für eine Baugenehmigung gesehen werden. Eine Genehmigung für den Abbruch nach Erhaltungssatzung wird jedoch seitens der Stadt erst dann erteilt, wenn die Baugenehmigung vorliegt.

Dieser in § 2 des Vertragstextes geregelte Ablauf wird im oben beschriebenen Sinne geändert, so dass der Bauvoranfrageablauf aus dem Vertragstext herausgenommen wird. § 2 erhält somit eine neue Fassung.

Im als Anlage beigefügten Vertragsmuster sind die alte und neue Fassung zum Vergleich dargestellt.

Sicherungsinstrumente

a) Vertragsstrafe

Im § 4 des Vertragstextes wird zur Sicherung des Vertragsinhaltes eine Vertragsstrafe geregelt, die über eine Eintragung in Grundbuch an rangerster Stelle abgesichert wird. Nach Fertigstellung des vereinbarten Neubauvorhabens wird diese Eintragung gelöscht.

Es hat wiederholt Anträge gegeben auf diese Eintragung zu verzichten, weil die Kreditinstitute zur Absicherung der Finanzierung auf einer Eintragung an rangerster Stelle bestehen. Bislang sind diese Anträge abgelehnt worden, weil andernfalls keine wirksame Absicherung möglich erscheint.

b) Baulast

Baulasteintragungen dienen zur Absicherung der Dauerwohnnutzung und sind bislang als Ausdruck der Umsetzung des Milieuschutzes verlangt worden. In denjenigen Fällen, wo eine Dauerwohnnutzung zwar genehmigt, aber seit längerem (ca. zwei Jahre) nicht mehr ausgeübt wird, kann jedoch das Kreisbauamt eine solche Baulast nicht mehr eintragen, weil dann die Dauerwohnnutzung als erloschen angesehen wird.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Sachverhalte ist als Anlage eine neue Fassung für einen städtebaulichen Mustervertrag beigefügt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr beschließt den als Anlage beigefügten Vertragstext in neuer Fassung als Muster für städtebauliche Vereinbarungen bei Abbruchvorhaben in Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB.

2. Dieses Vertragsmuster ist sinngemäß unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalles durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Wyk auf Föhr anzuwenden.

20. Tourismusangelegenheiten
Vorlage: Stadt/001991

Bürgermeister Raffelhüschen berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 13.12.2012 beschlossen, den Gesellschaftsvertrag mit der Föhr Tourismus GmbH zu kündigen. Die Kündigung wurde ausgesprochen und greift zum 01.01.2014.

Am 22.08.2013 wurde darüber hinaus die Kündigung des Dienstleistungsvertrages mit der Föhr Tourismus GmbH beschlossen. Diese Kündigung wurde bisher noch nicht ausgesprochen müsste aber bis zum 30.09.2014 der Föhr Tourismus GmbH gegenüber erklärt werden, damit dieser ebenfalls zum 31.12.2013 endet.

Seit dem 22.08.2013 haben zahlreiche Gespräche mit Föhr – Land stattgefunden.

Ebenfalls wurde in der letzten Finanzausschusssitzung am 04.09.2013 besprochen, wie der gefasste Beschluss zur Kündigung des Dienstleistungsvertrages umgesetzt werden soll.

Hier wurden unterschiedliche Ansichten und Möglichkeiten vorgeschlagen. Klare Aufgabenzuordnungen und Entscheidungen hinsichtlich einer künftigen Struktur wurden nicht getroffen. Vielmehr wurde beschlossen, die Fides Treuhand GmbH & Co.KG mit einer umfassenden Prüfung dahingehend zu beauftragen, wie zum 01.01.2014 eine Übertragung der Aufgaben aus dem gekündigten Dienstleistungsvertrag der Föhr Tourismus GmbH auf den Städtischen Hafenbetrieb mit vollständiger Darstellung der steuerrechtlichen Konsequenzen erfolgen kann. Gesondert betrachtet werden sollte die Übernahme des „Marketings“. Hier sollte insbesondere auf die Vergabekriterien eingegangen werden.

Die abgeschlossene steuerrechtliche und juristische Prüfung liegt vor und wurde bereits verteilt.

Ebenso wurde das Ministerium um Auskunft gebeten, ob die Stadt Wyk auf Föhr auch nach Ausscheiden aus der LTO Föhr weiterhin die Möglichkeit hat, Zuwendungen für die Errichtung, Erweiterung und Attraktivitätssteigerung öffentlicher touristischer Infrastruktureinrichtungen zu erhalten. Hier sollte konkret mitgeteilt werden, ob es für die Stadt Wyk auf Föhr Ausnahmestimmungen geben könnte.

Mit Schreiben vom 12.09.2013 teilt das Ministerium mit, dass eine der Fördervoraussetzungen die Zugehörigkeit zu einer LTO ist. Im Rahmen der Prüfung der Fördervoraussetzungen für Maßnahmen auf Föhr wird derzeit kein Grund für eine Ausnahmegenehmigung in Bezug auf die LTO-Mitgliedschaft gesehen. Die gelegentlich vertretene Auffassung, dass es Möglichkeiten gäbe, Fördermittel erhalten zu können, ohne Mitglied in einer LTO zu sein, wird auch von der Hausleitung nicht geteilt.

Vor dem Hintergrund der Aussagen des Ministeriums und der Fides erscheint es sinnvoll, die beschlossenen Kündigungen des Gesellschaftsvertrages und des Dienstleistungsvertrages zu überdenken.

Seitens der Fraktion der Grünen werde es als sinnvoll erachtet, die Wirkung der Kündigung des Gesellschaftsvertrages zu verschieben auf den 31.12.2014. Auch hier werde die Gefahr gesehen, dass keine Fördermittel mehr generiert werden können oder eventuell schon geflossene Fördermittel sogar zurück gezahlt werden müssten. Weiterhin werde die Zeit für die Schaffung eigener Strukturen bis Ende 2013 als zu knapp angesehen. Könne in dem vorgesehenen Moderationsprozess bis Ende März keine Einigung erzielt werden, könne die Kündigung zu Ende 2014 aufrecht erhalten bleiben und man habe dennoch noch neun Monate Zeit für die Umsetzung neuer Strukturen. Die Marketingleistungen müssten, wenn sie den bisherigen Umfang haben sollen, europaweit ausgeschrieben werden. Auch dies nehme viel Zeit in Anspruch. Aus diesem Grunde werde vor der Kündigung des kompletten Dienstleistungsvertrages gewarnt.

Diesen Ausführungen schließt sich die CDU Fraktion an.

Von anderer Seite wird dafür plädiert, Teilbereiche aus dem Dienstleistungsvertrag heraus zu nehmen (AquaFöhr/Veranstaltungen). Dies wiederum, so wird befürchtet, könne das gerade aufkeimende Vertrauen zwischen Stadt Wyk und Landgemeinden beeinträchtigen. Eine Herausnahme von Teilbereichen erschwere die Angelegenheit.

Eine energetische Sanierung des Wellenbades sei auch jetzt schon möglich, da sich dieses im Eigentum der Stadt Wyk befinde.

Es wird klar gemacht, dass sich die Stimmenverhältnisse und die Zahlungsmodalitäten ändern müssten.

Die Unruhe unter den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei groß. Den Saisonkräften sollte zugesichert werden, dass sie im kommenden Jahr wieder eingesetzt würden.

Nach ausführlicher Diskussion wird das Ende der Diskussion beantragt.

Herr Lorenzen spricht die Abrechnung der Meldescheine an. Die jetzige Vorgehensweise sei seines Erachtens nicht rechtmäßig. Daher sollte die Aufgabe auf das Amt Föhr-Amrum übertragen werden.

Bürgermeister Raffelhüschen erklärt, dass das Amt derzeit nicht in der Lage sei, diese Aufgabe zu übernehmen. Diese Angelegenheit sollte ebenfalls im Moderationsprozess geklärt werden.

Die Beschlussempfehlung wird in drei Punkte aufgeteilt. Es wird für alle drei Abstimmungen namentliche Abstimmung beantragt.

Beschluss:

1) Der Bürgermeister soll in der anstehenden Gesellschafterversammlung der Föhr Tourismus GmbH darauf hinwirken, dass die Rechtswirkung der ausgesprochenen Kündigung des Gesellschaftsvertrages erst zum 31.12.2014 eintritt.

15 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

Andresen, Claudia	ja
Christiansen, Erland	ja
Frädrich, Holger	ja
Gilleßen, Sabine	ja
Hartmann, Dirk	ja

Herpich, Klaus	nein
Huß, Jürgen	ja
Linneweber Annemarie	ja
Lorenzen, Heinz	ja
Lübcke, Annemarie	ja
Müller, Till	ja
Offerdinger-Daegel, Dr. Silke	ja
Poschmann, Jürgen	ja
Raffelhüschen, Paul	ja
Schaefer, Eberhard	ja
Schaper, Peter	ja

2) Der Beschluss vom 22.08.2013, den Dienstleistungsvertrag zu kündigen, wird aufgehoben.

12 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen

Andresen, Claudia	ja
Christiansen, Erland	ja
Frädrich, Holger	ja
Gilleßen, Sabine	Enthaltung
Hartmann, Dirk	ja
Herpich, Klaus	nein
Huß, Jürgen	ja
Linneweber Annemarie	Enthaltung
Lorenzen, Heinz	ja
Lübcke, Annemarie	ja
Müller, Till	ja
Offerdinger-Daegel, Dr. Silke	ja
Poschmann, Jürgen	ja
Raffelhüschen, Paul	ja
Schaefer, Eberhard	ja
Schaper, Peter	nein

3) Der Dienstleistungsvertrag soll modifiziert, unter Herausnahme der Bereiche Aqua-Föhr und Veranstaltungen weitergeführt werden.

4 Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen

Andresen, Claudia	nein
Christiansen, Erland	nein
Frädrich, Holger	nein
Gilleßen, Sabine	ja
Hartmann, Dirk	nein
Herpich, Klaus	ja
Huß, Jürgen	nein
Linneweber Annemarie	ja
Lorenzen, Heinz	nein
Lübcke, Annemarie	nein
Müller, Till	nein
Offerdinger-Daegel, Dr. Silke	nein
Poschmann, Jürgen	nein
Raffelhüschen, Paul	nein

Schaefer, Eberhard
Schaper, Peter

nein
ja

Mit diesem Tagesordnungspunkt ist der öffentliche Teil der Sitzung beendet. Bürgermeister Raffelhüschen bedankt sich für das Interesse und verabschiedet die Öffentlichkeit.

Paul Raffelhüschen

Birgit Oschmann