

Niederschrift

über die 4. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 18.09.2013, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 18:00 Uhr - 21.50 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Claudia Andresen	stellv. Vorsitzende
Herr Erland Christiansen	
Frau Sabine Gilleßen	
Frau Annemarie Linneweber	
Herr Heinz Lorenzen	
Frau Annemarie Lübcke	Für Frau Birgit Ladewig
Herr Till Müller	
Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel	Vorsitzende
Herr Eberhard Schaefer	
Herr Lars Schmidt	
Herr Dr. Joachim Wulf	

von der Verwaltung

Frau Jacqueline Heidenreich
Herr Thomas Pielke
Herr Ulrich Schmidt

Seniorenbeirat

Frau Dagmar Oldsen

Gäste

Herr Jürgen Huß	Stadtvertreter
Herr Paul Raffelhüschen	Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr

Presse

Insel-Bote -Redaktion-

Entschuldigt fehlen:

Frau Birgit Ladewig

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 1. und 2. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Einwohnerfragestunde
- 6 . Bebauungsplan Nr. 52 / 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Flugplatzes und westlich des Fehrstieges gegenüber der Jugendherberge
hier: Änderung des Plangebietes / Vortrag des Vorhabenträgers
- 6.1 . Haushalt 2014
Anlage

- 7 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr
für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße
als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a
BauGB
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/001989
- 8 . Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Kortdeelswe-
ges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 290 m und südlich des Nieblum-
stieges (Landesstraße 214)
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001939/3
- 9 . 1. Nachtragssatzung zur Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für den Ortsteil
Boldixum für das Gebiet zwischen Buut Dörp 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
- 10 . Bericht der Verwaltung
- 11 . Verschiedenes

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

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 Tagesordnungspunk-
ten**

Der Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten
zu TOP 12/13/14 und 15 wird vom Ausschuss zugestimmt, wie in der Einladung be-
nannt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 1 Enthaltung

Nach der Abstimmung wird von der SPD Fraktion die öffentliche Beratung von TOP 14
gewünscht. Da die Abstimmung schon erfolgt ist, wird dem nicht entsprochen.

**4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 1. und 2. Sitzung (öffentlicher
Teil)**

Zu der 1. Niederschrift des Bauausschusses der Stadt Wyk auf Föhr werden folgende
Änderungen vorgenommen:

- in TOP 8 „Strandentwicklungskonzept“ werden die Worte „zeitlich befristet“ eingefügt.

Anschließend wird die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur 1. Sitzung des Bauausschus-
ses vom Ausschuss genehmigt.

5. **Einwohnerfragestunde**

Nachdem die anwesenden Bürger und Bürgerinnen in der Einwohnerfragestunde von der Vorsitzenden des Bauausschusses begrüßt wurden, werden von einigen Bürgern und Bürgerinnen Bedenken bezogen zu TOP 6 „Planung der Kartbahn“ geäußert.

Wie zum Beispiel:

- dass der Standort für die zukünftige Kartbahn falsch gewählt sei
- dass die zukünftige Kartbahn für Jugendlichen kein richtiger Ort und Umgang wäre
- dass der Fahrpreis für die Jugendliche nicht bezahlbar sei
- dass Vermieten von Ferienwohnungen könnte durch die Entstehung der Kartbahn zurückgehen

Eine neue Freizeitbeschäftigung für Jugendliche würde somit geschaffen werden, wird von einem Bürger geäußert. Man sollte die entstehen der Kartbahn, als eine Bereicherung für die Insel sehen. Es entsteht eine neue Attraktion für die Stadt Wyk auf Föhr.

6. **Bebauungsplan Nr. 52 / 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Flugplatzes und westlich des Fehrstieges gegenüber der Jugendherberge hier: Änderung des Plangebietes / Vortrag des Vorhabenträgers**

Die Vorsitzende des Bauausschusses begrüßt den Vorhabenträger und übergibt ihm das Wort. Von dem Vorhabenträger wird der neue Planentwurf vorgestellt:

Die geplante Fläche verkleinert sich von 8700 somit auf 6300m².

Um die Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen soll auf dem geplanten Gelände ein Fahrradverleih sowie eine Solar Tankstelle für E-Bikes betrieben werden.

In den Monaten, in denen der Betrieb aus wetterbedingten Gründen ruht, werden Seminaren für Jugendliche angeboten, wie z.B. „Wie wird ein Reifen geflickt“ oder „Wie baut man ein Musikinstrument“. Zudem sei eine Kooperation mit insularen Jugendeinrichtungen (z.B. Schulen/Jugendclub) geplant.

Der Vorhabenträger äußert sich zu den zuvor geäußerten Bedenken der Bürger und Bürgerinnen und teilt mit, dass kein Alkohol an Jugendliche oder Erwachsenen ausgeteilt wird. Auch zum befürchteten Lärmpegel äußert sich der Vorhabenträger, dass jeder Rasenmäher lauter sei und das Soundmodul ausgeschaltet werden kann. Auch die Preise seien weit unter denen vergleichbaren Anlagen auf dem Festland kalkuliert.

Herr Schaefer verlässt die Sitzung!

Von den einzelnen Fraktionen werden Fragen an den Vorhabenträger gestellt.

Von der Fraktion der Grünen wird nachgefragt, ob man die angebotenen Aktivitäten für Jugendlichen auch im Gewerbegebiet umsetzen könnte.

Der Vorhabenträger erwähnt hierzu, dass der Standort „Gewerbegebiet“ für den zusätzlichen geplanten Fahrradverleih für ihn als ungeeignet erscheint. Des Weiteren sind keine geeigneten Flächen im Gewerbegebiet vorhanden, die es möglich machen solch eine Planung umzusetzen.

Diese Aussage wird auch von der Fraktion der CDU unterstützt.

Die SPD Fraktion fragt nach, wie lange der Dauerbetrieb der Akkus sei.

Der Akku hat einen Dauerbetrieb von ca. 10.000 Stunden wird vom Vorhabenträger erwidert.

Die Angebot für Jugendliche in den Wintermonaten wird von der SPD befürwortet, lediglich der Standort wegen des äußeren Erscheinungsbildes einer Kartbahn (gestapelte Reifen) empfindet die Fraktion als ungeeignet.

Es wird gefragt, mit welchem Betrag die Jugendliche rechnen müssen, wenn sie ein Angebot wahrnehmen.

Lediglich die Materialkosten sollen ersetzt werden. Die Fahrt von 10 Minuten mit einem Kart kostet für einen Jugendlichen ca. 9,00€ und für ein Erwachsenen ca. 12,00€ wird ergänzend vom Vorhabenträger hierzu erwähnt.

Ein Mitglied der KG Fraktion befürwortet das Vorhaben und erwähnt, dass in der Vergangenheit ein geeigneter Standort gesucht und gefunden wurde. Dies wurde in der Vergangenheit in den einzelnen Gremien diskutiert und ohne Gegenstimme beschlossen.

Es wurde eine neue Planung vorgelegt, da Einwände von der Luftfahrtbehörde vorlagen weil die geplante Kartbahn zu nah an den Flugplatz heran gerückt war.

Von der SPD Fraktion wird erwähnt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger schon in der Vergangenheit geschlossen wurde. Die Fraktion der SPD sei zum Teil aber gegen dieses Vorhaben, da der Standort falsch gewählt sei. Auch die Fraktion der Grünen hält den Standort für ungeeignet.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr macht darauf aufmerksam, dass durch die neue Planung (kleinere Fläche) der städtebauliche Vertrag geändert werden muss.

Die Fraktion der KG unterbreitet den Vorschlag den Abwägungsprozess abzuwarten. Dies findet bei der Fraktion der Grünen Zustimmung.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr verlässt den Sitzungssaal!

Nach einer ausführlichen Diskussion wird die Frage an den Ausschuss gestellt, ob das Planungsverfahren weiter geführt werden soll.

Der Ausschuss kommt zu folgenden Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 7 Ja 2 Nein 2 Enthaltung

Das Planungsverfahren wird wieder aufgenommen!

6.1. Haushalt 2014 Anlage

Die Verwaltung erklärt anhand der Vorlage den Haushalt 2014.

Der Bauausschuss nimmt die Planung des Haushalts 2014 in Augenschein.

Von der SPD Fraktion wird angemerkt, das die veranschlagten 50.000€ für die Erhaltung des Straßennetzes zu wenig sei.

Das Tiefbauamt erwidert hierzu, das es sich hier um eine Kostenschätzung handelt. Eine detaillierte Kostenermittlung liegt noch nicht vor.

Die bisherigen Ausbesserungsmaßnahmen der Straßen führen nicht zu dem gewünschten Erfolg. Die Straßen wölben sich auf, wird von der SPD kritisiert und unterbreitet den Vorschlag eine Kalt Asphaltierung vorzunehmen.

Diese Vorgehensweise ist nach Aussage des Tiefbauamtes viel zu aufwendig und zu teuer.

Des Weiteren wird von der SPD angemerkt, dass sich die Zufahrt zum Krankenhaus, in einen sehr schlechten Zustand befindet.

Die KG Fraktion macht auf die Wasseransammlung Badestraße / Rebbelstieg aufmerksam. Die vorhandenen Sickerschächte seien bei hohen Wasseransammlungen überfordert und die Kanten werden weichgespült. Es müsste ein Kostenvoranschlag für einen neuen Sickerschacht eingeholt werden.

Nach einer ausführlichen Diskussion wird vom Ausschuss folgender Beschluss gefasst:
Der Haushalt 2014 soll in den einzelnen Fraktionen beraten und diskutiert werden. Bis zum 04.11.2013 sollen Anregungen und Bedenken von den einzelnen Fraktionen geäußert werden.

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

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 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 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 einen Grundstück geplant war, welches sich aus zwei Flurstü-

cken 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 Bebauungsplan 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.

Folgende Änderung wird unter „Inhalt der Planänderung“ vorgenommen:

Auf Seite 2 der Vorlage unter Punkt b 3. Absatz wird das Wort „gastronomisch“ durch das Wort „gewerblich“ ersetzt..

Nach einer ausführlichen Diskussion folgt der Bauausschuss der Beschlussempfehlung.
Abstimmungsergebnis: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

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 des festgesetzte Maß der überbaubaren Flächen (GRZ) sowie die Baugrenzen in begrenzten Umfang überschritten werden dürfen.
4. Für einen Teilgeltungsbereich 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).

8. 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

In der Sitzung sind zwei Vorentwurfsfassungen zu beraten, die sich in der Anordnung der SO- und WA Gebiete unterscheiden. Darin sind zwei unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der Nutzung enthalten sowie Regelungen zu gestalterischen Gesichtspunkten.

Der Bauausschuss nimmt die zwei Vorentwürfe in Augenschein.

Nach einer ausführlichen Diskussion kommt der Ausschuss zu folgenden Änderungen / Beschluss:

Zur Planzeichnung - Teil A-

So-/WA- Gebiete

Der Ausschuss spricht sich für Variante 1 aus in der drei SO-Gebiete im Wechsel mit WA-Gebieten angeordnet sind

Abstimmungsergebnis: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Anzahl der Geschosse, zur Gebäudehöhe in den SO 1 und SO 2 sowie in den WA 1- 4 Gebieten werden wie vorgeschlagen beschlossen.

Abstimmungsergebnis: SO 1 und SO 2 / 0,2

8 Ja 3 Nein 0 Enthaltung

WA 1 und WA 2 / 0,2

8 Ja 3 Nein 0 Enthaltung

WA 3 und WA 4 / 0,25

11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Maß der Nutzung

Der östlich des Fehrstieges der vorhandenen Bebauung zugeordnete Geländestreifen in 3 m Breite soll als private Grünfläche ausgewiesen werden, nicht als Baufläche, damit dadurch keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten als Flächenzuwächse geschaffen werden.

GRZ /GR

Die Art der Festsetzung für das Maß der Nutzung wird durch eine GRZ-Festsetzung geregelt werden mit dem Ergebnis, dass auch sehr unterschiedliche Baukörpergrößen unmittelbar nebeneinander möglich sein werden, je nach dem welche Grundstückgrößen seitens der Stadt an die einzelnen Interessenten vergeben werden.

Abstimmungsergebnis:

GRZ

7 Ja 4 Nein 0 Enthaltung

Wegeföhrungen / Grönzug

Das vorgesehene Wegenetz für fußläufigen und Fahrradverkehr wird dahingehend geändert, das eine durchgängige Ost-Westverbindung geschaffen wird; d.h. zwischen dem nordöstlichen SO und dem angrenzenden WA wird ein zusätzlicher Fußweg geschaffen

Im Norden wird die Grünflächenausweisung dahingehend geändert, dass die bereits dargestellte westlich Fußwegverbindung zum Nieblumstieg aus einer erweiterten Grünfläche heraus beginnen wird. Im Hinblick auf eine künftig in Zusammenhang mit einem noch zu entwickelnden Naturerlebnisraum unmittelbar nördlich des Plangebietes möglichen weiteren Wegeverbindung zum Nieblumstieg wird aus denselben Gründen einer Grünflächenverlagerung zugestimmt, ohne dass dadurch jedoch Bauflächen verloren gehen werden.

Zum Text – Teil B-

Es werden weitere gestalterische Textfestsetzungen geändert bzw. ergänzt
Die Änderungen / Ergänzungen sind in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

Anzahl der Wohneinheiten (Ziffer 2)

Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.

Dachneigung, Dachfarbe , Dachform (Ziffer 5.2)

Die Dachneigung wird auf mindestens 20° festgelegt.

Abstimmungsergebnis: Dachneigung 20

8 Ja 3 Nein 0 Enthaltung

Dachfarbe (Ziffer 5.2)

Bei Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die Dachfarbe und -eindeckung, die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein.

Es sind nicht glänzende Dacheindeckung zulässig in den Farben Rot, Braun und Anthrazit.

Abstimmungsergebnis: Dachfarbe

6 Ja 3 Nein 1 Enthaltung

Gründächer und Reetdächer sind zulässig.

Großflächige gewellte Platten sind unzulässig.

Abstimmungsergebnis: gewellte Platten sind unzulässig

11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Fassadengestaltung (Ziffer 5.3)

Bei Doppelhäuser und Hausgruppen muss die Fassadengestaltung in Material und Farbe auf mindestens 50% der Fassadenfläche jeder Gebäudeseite (*je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe*) einheitlich sein.

Abstimmungsergebnis: Fassadengestaltung wie Vorgeschlagen

10 Ja 1 Nein 0 Enthaltung

Fassade (Ziffer 5.4)

An Materialien der Außenhaut der Fassade sind zulässig Rotstein, Putz, Holz und Lehm.

Metall ist nur für untergeordnete Bauteile zulässig, wie z.B. Gauben, Erker und Vordächer.

Abstimmungsergebnis: Andere Materialien für die Fassade (Rotstein, Holz, Lehm und Putz)

11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

An Fassadenfarben sind zulässig Rot, Weiß, Beige, Gelb und Grau.

Abstimmungsergebnis: Fassadenfarbe

10 Ja

0 Nein

1 Enthaltung

Der Bauausschuss ist einstimmig dafür, dass der Planentwurf weiter geführt werden soll.

Die Untersuchungen vom Archäologischen Landesamt /Altlasten sollen abgewartet werden bevor weitere Verfahrensschritte durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja

0 Nein

0 Enthaltung

9. **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**

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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Beschlussempfehlung:

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.

10. Bericht der Verwaltung

Die Verwaltung hat im öffentlichen Teil nichts mitzuteilen.

11. Verschiedenes

Keine Wortmeldung.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Jacqueline Heidenreich