

Niederschrift

über die 6. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 04.12.2013, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr – 20:05 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Erland Christiansen

Herr Raymond Eighteen

Frau Birgit Ladewig

Frau Annemarie Linneweber

Herr Heinz Lorenzen

Herr Till Müller

Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Herr Paul Raffelhüschen

Herr Eberhard Schaefer

Herr Peter Schaper

Herr Lars Schmidt

Für Dr. Joachim Wulf

Vorsitzende

Für Frau Claudia Andresen

Für Frau Sabine Gilleßen

von der Verwaltung

Frau Jacqueline Heidenreich

Herr Ulrich Schmidt

Seniorenbeirat

Frau Dagmar Oldsen

Presse

Insel-Bote -Redaktion-

Entschuldigt fehlen:

Frau Claudia Andresen

Herr Dr. Joachim Wulf

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 5. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Einwohnerfragestunde
- 6 . Bericht der Verwaltung
- 7 . 2. Änderung des Bebauungsplan 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: Vorgaben für die Planung

- 8 . 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße
hier: Vorgaben für die Planung, ggfs. Erweiterung und Neufassung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/001456/4
- 9 . Wohnungsbauprojekt für den Mehrfamilienhausbau in Wyk auf Föhr, städtische Wohnungsbaugesellschaft o.ä.
hier: Vorgehensweise, Sachstand
- 10 . 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 (Strandbewirtschaftung)
hier: Erneuerte Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- 11 . Verschiedenes

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

Die Vorsitzende des Bauausschusses teilt dem Gremium mit, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 (Strandbewirtschaftung, hier: Erneuerter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) als TOP 10 in die Tagesordnung mit aufgenommen werden sollte. Dagegen besteht kein Bedenken seitens der Ausschussmitglieder.

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. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 5. Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift zur 5. Sitzung des Bauausschusses wird vom Ausschuss genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldung.

6. Bericht der Verwaltung

Keine Wortmeldung.

7. 2. Änderung des Bebauungsplan 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: Vorgaben für die Planung

Anlage (bereits verteilt zur Sitzung am 06.11.2013)

Von der Verwaltung wird der Vermerk zum Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung verlesen.

a)

Die Problematik besteht darin, dass das Gremium zu klären hat, wie man in Zukunft baurechtlich und planungsrechtlich mit den Gebäuden, deren Größe den Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans überschreitet, umzugehen hat. Auch die Umbauten und Nutzungsänderungen die in der Vergangenheit vom Kreisbauamt abgelehnt wurden, sind davon betroffen.

Die Verwaltung teilt mit, dass ein Formulierungsvorschlag vom Kreisbauamt diesbezüglich erarbeitet wurde. Der Vorschlag des Kreisbauamtes sieht vor, dass bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäude in Ausnahmefällen eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung erlaubt ist.

Voraussetzung:

Der errichtete Bestand hat dieses Maß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des B-Planes bereits überschritten und der Rahmen der baulichen Nutzung wird nicht weiter erhöht.

Der Umbau oder die Nutzungsänderung müssen geringfügig sein.

Die Verwaltung erklärt hierzu, dass eine Geringfügigkeit dann gegeben ist, wenn die Umbauten keine statischen Auswirkungen haben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Thema Erhaltungssatzung durch diesen Passus nicht abgehandelt sei. Die Problematik, dass ein Erhaltungssatzungs-Gebäude das Maß der zulässigen Nutzung überschreitet, sei hiermit folglich nicht automatisch geheilt.

Der Ausschuss spricht sich einstimmig dafür aus, die vorgeschlagene Formulierung in dem B-Plan Nr. 4 (Gebiet beiderseits des Stine-Andresen-Weges und der Flurstraße sowie zwischen Rebbelstieg und Boldixumer Straße) aufzunehmen.

Beschluss: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Die Vorsitzende des Bauausschusses merkt an, dass diese Formulierung nun auch sinngemäß in anderen B-Plänen (mit ähnlicher Problematik) Verwendung finden wird.

b)

Die verbale Hilfestellung des Kreisbauamtes kann auch eine Lösung für die Häuser sein, die unter der Erhaltungssatzung fallen.

In der Vergangenheit wurden Häuser abgerissen dessen Größe dem B-Plan widersprach. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages sind diese dann in gleicher Größe wieder aufgebaut worden. Das Kreisbauamt ist der Meinung, wenn ein Haus abgerissen ist, dann ist es vollständig verschwunden, so dass dann der Neubau sich an den Festsetzungen des B-Planes messen lassen muss.

Ein Lösungsvorschlag hierzu wäre eine „Sonderfestsetzung“ für das Gebäude, wenn dieses für das Ortsbild von Bedeutung wäre. Dies ist eine Vorgehensweise, die zu einzelnen Flächen mit besonderen Festsetzungen in den B-Plänen führt, sofern diese sich städtebaulich begründen lassen. Damit wird von der bisherigen Vorgehensweise abgewichen, nach der eine große Linie vorgegeben wird.

Die Fraktion der Grünen ist mit dieser Einzelfallentscheidung nicht zufrieden und würde die generell andere Lösung wie bisher bevorzugen. Wechselnde Sichtweisen des Kreisbauamtes und die zunehmende Haltung, Ausnahmeregelungen nicht zu ermöglichen aus rechtlichen Gründen, zwingen die Stadt ohnehin mit der Zeit, alle B-Pläne zu ändern.

Nach einer ausführlichen Diskussion entscheidet sich der Ausschuss dafür, dass die Thematik in den einzelnen Fraktionen nochmals zu beraten / zu diskutieren wäre. Es findet kein Beschluss statt.

8. **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße hier: Vorgaben für die Planung, ggfs. Erweiterung und Neufassung der Planungsziele**
Vorlage: Stadt/001456/4

Sachstand, bisheriger Verfahrensablauf

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.

(Hinweis: Dies waren die Inhalte der Vorlage Nr. 1456/3)

Aktueller Sachstand

Die in der ursprünglichen Vorlage Nr. 1456/3 dargelegte Vorgehensweise ist von den zuständigen städtischen Gremien befürwortet worden und hat zu einer Beschlussfassung der Stadt Vertretung am 17.04.2013 geführt, mit welcher der Aufstellungsbeschluss wiederholt und die Planungsziele gemäß Vorlage Nr. 1456/3 neu gefasst worden sind. Diese Beschlussfassung ist öffentlich bekannt gemacht worden (bewirkt am 02.05.2013).

Zwischenzeitlich haben sich in Zusammenhang mit einem größeren Bauvorhaben an der Badestraße Sachverhalte ergeben, die teilweise nicht in Einklang mit den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen stehen. Dies betrifft u. a. auch das historische Gebäude „Haus Rothtraut“. Dieses Gebäude sollte im Zuge dieses Gesamtbauvorhabens umgebaut und im alten Erscheinungsbild wiederhergestellt werden. Teil des Umbaus war auch ein Treppenhaus mit Aufzug, um die Wohnungen in dem Gebäude barrierefrei erreichbar zu machen.

Für diesen Umbau liegt eine baurechtliche Genehmigung vor, die jedoch von einer anderen Grundstückssituation ausgeht. Nach der heute vorhandenen Grundstücksgröße überschreitet das genehmigte Bauvorhaben das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung. Ferner sind im Verlauf des Umbaus gestalterische Änderungen notwendig geworden, welche den zuständigen städtischen Ausschuss wiederholt im Hinblick auf das Erscheinungsbild des historischen Gebäudes vor dem Hintergrund der Erhaltungssatzung beschäftigt haben. Der Ausschuss hat diese gestalterischen Veränderungen zwar gebilligt, jedoch ist die baurechtliche Genehmigung eines entsprechenden Nachtragsbauantrages aus den oben genannten Gründen zurzeit aussichtslos.

Das Kreisbauamt hat angesichts des laufenden bauordnungsbehördlichen Verfahrens gebeten das Thema des Bebauungsplanes Nr. 11 zeitnah zu behandeln bzw. die Frage zu klären, ob eine Ausnahmeregelung für erhaltenswerte Gebäude aus Sicht der Stadt denkbar wäre oder nicht. Damit ließe sich für Gebäude, die unter die Erhaltungssatzung fallen, jedoch vom genehmigten baulichen Bestand von Festsetzungen des Bebauungsplanes z. B. zum Maß der Nutzung o. ä. abweichen im Einzelfall auf dem Ausnahmewege eine Genehmigungsfähigkeit für Umbauten und Nutzungsänderungen ermöglichen. Die genaue Ausgestaltung einer solchen Regelung wäre noch mit dem Kreisbauamt abzustimmen.

Falls eine solche städtebaulich mit der Erhaltungssatzung begründete Lösung für vertretbar erachtet wird, wären die Planungsziele unter Ziffer 2. sinngemäß zu ergänzen um einen Absatz b) in dem Teil der Beschlussempfehlung für den „gesamten Plangelungsbereich“.

Nach einer ausführlichen Diskussion folgt der Bauausschuss der Beschlussempfehlung.

Herr Schmidt (CDU) und Herr Lorenzen (KG) nehmen nicht an der Abstimmung teil.

Die Punkte a und b werden zusammen abgestimmt!

Abstimmungsergebnis:

a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses
b) Festlegung der Planungsziele

8 Ja 0 Nein 1 Enthaltung

Beschlussempfehlung:

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

- a) Aufhebung der gestalterischen Festsetzung Flachdach, so dass künftig neben Flachdächern auch geneigte Dachformen zulässig sind. Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten bleiben unverändert.
- b) Es wird die Schaffung einer Ausnahmeregelung geprüft für Fälle von Umbauten und Nutzungsänderungen bei Gebäuden, die unter die Erhaltungssatzung fallen, jedoch von Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

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.

9. Wohnungsbauprojekt für den Mehrfamilienhausbau in Wyk auf Föhr, städtische Wohnungsbaugesellschaft o.ä.

hier: Vorgehensweise, Sachstand

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet über den Termin, der am 21.11.2013 mit Vertretern der Investitionsbank Schleswig-Holstein und des Landes Schleswig-Holstein stattgefunden hat. Anwesend bei diesem Termin waren alle Fraktionen sowie die Amtsdirektoren vom Amt Föhr Amrum.

Das Ergebnis des Gespräches mit der Bank ist, dass die Investitionsbank keine Rechtsformform einer Wohnungsbaugesellschaft empfehlen kann, darüber muss sich die Stadt Wyk auf Föhr Gedanken machen. Eine Förderung sozialen Wohnungsbaus ist für jeden

Vorhabenträger und jede Gesellschaftsform möglich, wenn sie die Kriterien des sozialen Wohnungsbaus einhält. „Förderung“ bedeutet hierbei ausschließlich die Vergabe von Darlehen. Zuschüsse werden nicht gewährt. Des Weiteren ist die Erarbeitung eines Wohnraumentwicklungskonzept gewünscht, ein Förderantrag hierzu ist in Abstimmung mit dem Amt Föhr Amrum in Arbeit..

(Zum damaligen Zeitpunkt lag die Zustimmung zu einem Wohnraumkonzept von der Gemeinde Wittdün noch nicht vor, in der Zwischenzeit ist die Zustimmung von der Gemeinde erfolgt.)

Die Fraktion der SPD unterbreitet den Vorschlag, den Liegenschaftsbetrieb mit in die Planung einzubeziehen und erinnert an den Architektenwettbewerb. Die Fraktion schlägt eine städtebauliche Wohnungsbaugesellschaft vor, wobei die Rechtsform noch geprüft werden muss.

Die Aussage wird von der Fraktion der Grünen unterstützt. Die Fraktion fügt noch hinzu, ob die Stadt selber bauen und verwalten möchte oder dies durch einen privaten Investor geschehen soll, die Möglichkeit einer Bildung von einer privaten Genossenschaft besteht auch.

Die KG Fraktion befürwortet beide Varianten, den Kommunalen Liegenschaftsmanagement und die Bildung einer Genossenschaft. Die Fraktion der KG unterbreitet den Vorschlag, um zügig preiswerte Wohnungen zu schaffen, private Investoren miteinzubeziehen.

Von einem privaten Investor rät die Fraktion der SPD ab, weil das Neubaugebiet in städtischer Hand bleiben soll.

Die CDU Fraktion fügt hinzu, dass den Bürgern und Bürgerinnen eine schnelle Umsetzung des Projektes versprochen wurde, die Bildung einer Genossenschaft hat den Nachteil, dass die zukünftigen Mieter sich erst einkaufen müssen.

Nach einer ausführlichen Diskussion kommt der Bauausschuss zu folgendem Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt die Umsetzung eines Kommunalen Liegenschaftsmanagement.

Welche Rechtsform in Frage kommt, soll bis zum 18.12.2013 (Finanzausschuss) geprüft werden.

Der Text für die Stellenausschreibung des „Geschäftsführer, für das Liegenschaftsmanagement“ soll ebenfalls bis zum genannten Termin fertig gestellt werden.

Beschluss: 11 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr teilt mit, dass sich der Ausschuss, Gedanken über die Vergabekriterien für die Grundstücksvergabe machen muss.

Die Bewerbungen sollen weiter gesammelt werden. Die Bearbeitung der Bewerbungen erfolgt später durch das Liegenschaftsmanagement.

**10. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 (Strandbewirtschaftung)
hier: Erneuerte Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Hafenausschuss die in den zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Planungsunterlagen genannten Flächengrößen noch vergrößert werden sollten. Aus Sicht der Betreiber und aufgrund der zukünftigen Entwicklung, werden bauliche Anlagen in einer Größenordnung von 350 m² bis 400 m² erforderlich sein.

Daher sollte der Bauausschuss das Vorhaben erneuert beraten mit dem Ziel, dass bisherige Verfahren auszusetzen und mit veränderten Flächengröße neu zu beginnen, um sich einen Verfahrensablauf zu sparen.

Diese Verfahrensweise würde jedoch die bereits durchgeführte Abstimmung mit den übergeordneten Planungsbehörden nichtig machen. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung des laufenden Planverfahrens wurde deren Zustimmung deutlich, so dass die derzeitige Planung aufrecht erhalten werden sollte, um den gegebenen Verhältnissen Rechnung zu tragen und kurzfristige Erweiterungen zu ermöglichen.

Nach einer kurzen Diskussion folgt der Ausschuss dem Vorschlag zur Beschlussfassung.

1. Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wird das bis hierher geführte Planverfahren fortgesetzt; um möglichst bald planungsrechtlich eine baurechtliche Genehmigungsgrundlage für das zu schaffen, was heute an diesen beiden Standorten stattfindet.

2. Zugleich wird die Option offen gehalten, eine bauliche Weiterentwicklung der beiden Standorte in Zukunft zu ermöglichen, wenn eine Bauflächenvergrößerung sich dafür als notwendig her ausstellen sollte.

Herr Schaper nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Beschluss: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

11. Verschiedenes

a)

Von der Fraktion der SPD wird nachgefragt, warum 49 % von der ausgewerteten Statistik für „Wohnraumbedarf für Einheimische“ nicht als Bewerber für Wohnraum berücksichtigt werden.

Von dem Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr wird hierzu mitgeteilt, dass die 49%, mit in die Bewerberliste aufgenommen werden.

b)

Von der KG Fraktion wird nachgefragt, ob die tatsächliche Nutzung von beantragten Ferien- bzw. Dauerwohnungen nach Genehmigung durch das Kreisbauamt kontrolliert wird. Hierbei wird auf ein Vorhaben im Birkenweg hingewiesen.
Des Weiteren wird nachgefragt, wer für die Kosten für die Untersuchungen/ Ausgrabungen (Neubauggebiet) vom Archäologischen Landesamt aufkommt.
Die Kosten muss die Stadt im Zuge des Planverfahrens übernehmen, wird von der Verwaltung mitgeteilt.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Jacqueline Heidenreich