

Niederschrift

über die 12. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 04.06.2014, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 18:00 Uhr - 20:55 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Claudia Andresen	stellv. Vorsitzende
Frau Sabine Gilleßen	
Frau Birgit Ladewig	
Frau Annemarie Linneweber	
Herr Heinz Lorenzen	
Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel	Vorsitzende
Herr Paul Raffelhüschen	Für Herrn Erland Christiansen
Herr Eberhard Schaefer	
Herr Lars Schmidt	
Herr Dr. Joachim Wulf	
<u>von der Verwaltung</u>	
Frau Jacqueline Heidenreich	
Herr Ulrich Schmidt	

Entschuldigt fehlen:

Herr Erland Christiansen	
Herr Till Müller	
Frau Dagmar Oldsen	Seniorenbeirat
Insel-Bote –Redaktion	Presse

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 11. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Einwohnerfragestunde
- 6 . Bericht der Verwaltung
- 7 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet westlich des Fehrstieges (gegenüber dem Haidweg) nördlich des Lindenweges, südlich der Linge und dem Wald im Westen
hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/002037
- 8 . 1. Änderung des Bebauungsplan 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: Überprüfung der Planungsvorgaben
- 9 . Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai - Straße, Rungholtstraße sowie der Westgrenze der Bebauung in einer Bautiefe westlich der Gartenstraße zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße

- Vorlage: Stadt/002039
- 10 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet begrenzt im Osten vom Fasanenweg, im Süden von der Gmelinstraße und der Straße "Am Charlottenheim", im Westen von einer Bautiefe westlich des Drosselsteiges und des Amselweges sowie von der Strandstraße und im Norden vom städtischen Grünstreifen
hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/002038
- 11 . Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich der Landesstraße (L214) zur Erweiterung des Gewerbegebietes
hier: Sachstand
- 12 . "Grenzenloses Stadterleben", Erneuerung der Fußgängerzone
hier: weitere Vorgehensweise
- 13 . 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

Keine Wortmeldung.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten

Der Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten zu TOP 14/15/16 und 17 wird vom Ausschuss zugestimmt, wie in der Einladung benannt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja 0 Nein 1 Enthaltung

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 11. Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift zur 11. Sitzung im (öffentlichen Teil) wird einstimmig vom Ausschuss genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldung.

6. Bericht der Verwaltung

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass die Resolution zur Änderung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung weitergesandt wurde. Alle Landgemeinden, die Stadt Wyk auf Föhr und die Insel und Hallig Konferenz haben sich der Resolution angeschlossen.

Die Bundesregierung wird gebeten, nachstehende Änderung des § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) zu prüfen und in das Gesetzgebungsverfahren einzubringen:

In § 22, Absatz 1, Satz 1, BauGB werden nach den Worten „*Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)*“ folgende Worte

„*sowie die Begründung von Bruchteilseigentum (§§ 1008 bis 1011 BGB)*“ eingefügt.

Die Bundesregierung wird weiterhin gebeten, eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durchzuführen. Ziel dieser Änderung soll sein, dass bei den §§ 2 bis 4 a eine Differenzierung des Begriffs „Wohnen“ erfolgt, um so die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen planungsrechtlich steuern zu können

Zielsetzung:

Mit der Änderung des BauGBs soll erreicht werden, dass in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen durch den Erlass gemeindlicher Satzungen gemäß § 22 BauGB auch die Begründung von Bruchteilseigentum einer Genehmigungspflicht unterworfen werden kann und diese Genehmigungen gemäß § 22, Absatz 4, Satz 1, versagt werden können, wenn die Zweckbestimmung der Gebiete für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt werden. Vorrangiges Ziel ist es, die weitere städtebaulich unerwünschte Schaffung von eigengenutzten Zweitwohnungen über das Bruchteilseigentum auf den Nordseeinseln zu verhindern.

Mit der Änderung der BauNVO soll das gleiche städtebauliche Ziel erreicht werden wie bei der Änderung des BauGBs. In der bisherigen Fassung der BauNVO wird der Begriff „Wohnen“ nur unzureichend definiert, da nicht die Möglichkeit besteht, auf die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung durch die Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnraum bzw. Zweitwohnungen zu reagieren. Die bislang nicht vorgenommene Differenzierung zwischen Erst- und Zweitwohnung bei der Definition des Begriffes „Wohnen“ i. S. d. BauNVO führte bislang dazu, dass planungsrechtlich keine hinreichenden Festsetzungen durch die Gemeinde getroffen werden konnten, mit denen Dauerwohnungen entgegen des Planungswillens als Zweitwohnung genutzt werden können. Diese Wohnungen werden somit dem Wohnungsmarkt für Einheimische entzogen. Der Ausdruck „Dauerwohnen“ ist keine in der BauNVO ausdrücklich genannte Nutzungsart. Eine klare Definition und Abgrenzung i. S. d. Melderechts wäre diesbezüglich erforderlich und würde den Gemeinden eindeutige und rechtssichere Steuerungsmöglichkeiten ermöglichen.

7. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet westlich des Fehrstieges (gegenüber dem Haidweg) nördlich des Lindenweges, südlich der Linge und dem Wald im Westen**
hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/002037

Die Vorsitzende des Ausschuss teilt den Ausschussmitgliedern mit, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Aufstellungsbeschluss sowie die Festlegung der Planungsziele erfolgen muss.

Von der Verwaltung wird hinzugefügt, dass der Auslöser für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ein aktuellen Antrag (Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu zwei Ferienwohnungen) gewesen ist.

Anschließend wird der Sachverhalt an Hand der Vorlage von der Verwaltung erörtert.

Von einem KG Mitglied wird angemerkt, dass die Wohnanlage die sich nördlich im B-Plangebiet südlich Linge befindet als Wohngebiet (WA) weiterhin ausgewiesen werden sollte.

Anschließend lässt die Vorsitzende über die Punkte a) und b) der Beschlussempfehlung gemeinsam abstimmen.

Frau Sabine Gilleßen nimmt nicht an der Abstimmung teil.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja 0 Nein 1 Enthaltung

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr westlich des Fehrstieges (gegenüber dem Haidweg) nördlich des Lindenweges, südlich der Linge und dem Wald im Westen wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 2.1 Änderung der Art der Nutzung im Sinne des faktischen baulichen Bestandes zu einem Sondergebiet „Wohnen und Touristenbeherbergung“;
 - 2.2 Begrenzung der Beherbergungsnutzung u. a. zur Erhaltung der Dauerwohnnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes sowie anderer Plangebiete mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur;
 - 2.3 Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung Aufnahme einer Regelung in den Bebauungsplan, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn dieser Bestand das Maß der baulichen Nutzung überschreitet.
 - 2.4 Beibehaltung der WA Ausweisung bei der Wohnanlage südlich d. Linge
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.

Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 9 Ja 0 Nein 1 Enthaltung

8. 1. Änderung des Bebauungsplan 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: Überprüfung der Planungsvorgaben

Die Verwaltung erklärt anhand des Lageplanes und fügt hinzu, dass die Grundstücke die sich innerhalb der blauen Markierung befinden, durch eine neue Baugrenze ausgewiesen werden sowie das Baufeld für die Grundstücke erweitert wurde.

Bei der Betrachtung des Lageplans fällt den Ausschussmitgliedern auf, dass die GRZ zu niedrig erscheint.

Die Verwaltung schlägt vor, statt einer GRZ (Grundflächenzahl), eine GR (Grundfläche) festzulegen, um dem genehmigten Bestand sowie den kleinen Flurstücksgrößen in diesem Bereich Rechnung zu tragen.

Nach einer kurzen Diskussion fasst der Ausschuss folgenden Beschluss:

- die Textfassung soll mit der OGS harmonisieren
- GR Festlegung, statt GRZ
- Baugrenzenregelung, wie dargestellt und erweitert nach Westen entsprechend der heute festgesetzten Baugrenze

Frau Birgit Ladewig nimmt nicht an der Beratung und der Abstimmung teil.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

9. Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai - Straße, Rungholtstraße sowie der Westgrenze der Bebauung in einer Bautiefe westlich der Gartenstraße zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße

Vorlage: Stadt/002039

Die Verwaltung erklärt anhand der Vorlage Stadt/002039 und verdeutlicht, dass der Ausschuss eine Wiederholung des Beschlusses über die Planungsziele und den Aufstellungsbeschluss fassen sollte, da – ausgelöst durch einen Bauantrag – Regelungsbedarf in dem Gebiet gesehen wird.

Da die Stadt jedoch keine Einigung über die Verfügbarkeit der Flächen erreichen konnte, waren die früheren Planungsüberlegungen nicht weiter verfolgt worden.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr fügt noch hinzu, dass seitens der Kirche keine neuen Planungsbedürfnisse vorliegen.

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

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai - Straße, Rungholtstraße sowie der Westgrenze der Bebauung in einer Bautiefe westlich der Gartenstraße zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße wird der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Wyk auf Föhr wiederholt und erneut gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

- 1.1 Festlegung der Art der Nutzung unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Prägung des Plangebietes dahingehend, die Dauerwohnnutzung so weit wie möglich zu erhalten und weiterzuentwickeln;
 - 1.2 Festschreibung des baulichen Bestandes und Begrenzung der baulichen Ausnutzung auf den derzeitigen Stand;
 - 1.3 Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten und Gemeindehaus;
 - 1.4 planungsrechtliche Regelung zur Entwicklung einer zentral innerhalb des Plangebietes gelegenen Freifläche unter Berücksichtigung der Erschließung;
 - 1.5 Regelung der planungsrechtlichen Situation eines bestehenden Gewerbebetriebs;
 - 1.6 Klärung der durch bauliche Entwicklungen ausgelösten Ausgleichsfragen.
2. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
 3. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

10. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet begrenzt im Osten vom Fasanenweg, im Süden von der Gmelinstraße und der Straße "Am Charlottenheim", im Westen von einer Bautiefe westlich des Drosselsteiges und des Amselweges sowie von der Strandstraße und im Norden vom städtischen Grünstreifen**
hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Stadt/002038

Die Verwaltung erklärt anhand der Vorlage Stadt/002038 und fügt hinzu, dass auch hier wie bei TOP 7 der Auslöser für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 ein Antragsverfahren ist.

Da dieses Gebäude vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits genehmigter Bestand gewesen ist, erscheint es sinnvoll, eine Ausnahmereglung für Umbauten und Nutzungsänderung innerhalb des genehmigten baulichen Bestandes in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinsichtlich der Planungsziele ist nach den beschriebenen Rahmbedingungen eine Umstellung der Art und Nutzung vom WR und WA zu einem Sondergebiet (SO) „Wohnen und Touristenbeherbergung“ notwendig.

Nach Anmerkung eines KG Mitgliedes wird unter Punkt 2.1 nach dem Wort „Nutzung“, die Worte „vom WR und WA zu einem Sondergebiet“ eingefügt.

Nach einer kurzen Diskussion folgt der Ausschuss der Beschlussempfehlung. Die Punkte a) und b) werden zusammen abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

2. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr begrenzt im Osten vom Fasanenweg, im Süden von der Gmelinstraße und der Straße "Am Charlottenheim", im Westen von einer Bautiefe westlich des Drosselsteiges und des Amselweges sowie von der Strandstraße und im Norden vom städtischen Grünstreifen wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

3. Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

3.1 Änderung der Art der Nutzung vom WR und WA zu einem Sondergebiet (SO) „Wohnen und Touristenbeherbergung“

3.2 Beibehaltung der Begrenzung der Beherbergungsnutzung u. a. zur Erhaltung der Dauerwohnnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes sowie anderer Plangebiete mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur;

3.3 Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung Aufnahme einer Regelung in den Bebauungsplan, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn dieser Bestand das Maß der baulichen Nutzung überschreitet.

3.4 Die Sondergebiete Charlottenburger Heim und Köllner Heim werden beibehalten.

4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
5. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele

und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.

6. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

11. Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich der Landesstraße (L214) zur Erweiterung des Gewerbegebietes hier: Sachstand

Die Verwaltung erklärt den Sachstand zur Erweiterung des Gewerbegebietes und die daraus folgenden nächsten Arbeitsschritte.

In der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wurde vom Bauausschuss beschlossen die Kreisverkehrsordnung weiter nach Osten zu verschieben.

Anhand eines Lageplanes wird die neue Anordnung des Kreisverkehrs dargestellt.

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass die nächsten Schritte sein werden, einen Verkehrsplaner für die Planung der Verkehrserschließung zu beauftragen. Des Weiteren muss bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) noch nachgefragt werden, ob Ihrerseits Bedenken bezüglich des Kreisverkehrs bestehen.

Von einem KG Mitglied wird nachgefragt, ob der „Stichweg“, welcher der der Stadt Wyk auf Föhr gehört, mit in der Planung berücksichtigt werden könnte. Eine Berücksichtigung des „Stichweges“ kann nicht folgen, weil der Weg nicht in das Planungsgebiet fällt, wird von der Verwaltung mitgeteilt.

Nach einer kurzen Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

- Ein Verkehrsplanungsbüro soll beauftragt werden
- Bei der Planung soll berücksichtigt werden, dass auch LKW's mit Anhänger den Kreisel befahren können

- Meinungsbild der UNB einholen

Abstimmungsergebnis: 10 Ja 0 Nein 0 Enthaltung

12. "Grenzenloses Stadterleben", Erneuerung der Fußgängerzone hier: weitere Vorgehensweise

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass in der Vergangenheit ein Architektenwettbewerb für die Neugestaltung der Fußgängerzone ausgeschrieben wurde, der auch mit einem 1. Preis endete. Nun wäre vom Ausschuss zu klären, wie weiter mit der Planung umzugehen sei sowie welche weiteren Schritte eingeleitet werden sollen.

Die Fraktion der SPD schlägt mehrere Bauabschnitte vor.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr fügt hinzu, dass eine Umgestaltung bezüg-

lich des Rosenbeetes seitens des Architekten folgen muss, weil sich jetzt an dieser Stelle die Stadtsäule befindet.

Die Fraktion der Grünen schlägt vor, den Architekten zur nächsten Sitzung einzuladen, weil nicht alle Ausschussmitglieder mit der Planung vertraut sind. Diesem Argument schließt sich auch die KG Fraktion an.

Von einem SPD Mitglied wird vorgeschlagen, dass die Planungsunterlage jeden Ausschussmitglieder (per Email) von der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden sollte. Dieser Vorschlag wird positiv von den Ausschussmitgliedern aufgenommen.

Ein CDU Mitglied stellt die Frage, was mit der Sanierung des Aqua Föhr sei, und ob man nicht andere Prioritäten setzen sollte.

Nach einer kurzen Diskussion ist der Ausschuss sich darüber einig, den Architekten zur nächsten Sitzung, im Juli 2014 einzuladen.

13. Verschiedenes

a)

Von einem Fraktionsmitglied der SPD wird der Vorschlag unterbreitet, eine bessere Hausnummernbeschilderung auf Föhr zu erwirken, da in Notfällen Rettungswagen / Feuerwehr Schwierigkeiten haben den richtigen / rechtzeitigen Einsatzort zu finden.

b)

Ein KG Mitglied fragt nach, ob die Straßenschäden im Lerchenweg, die durch ein Bauvorhaben entstanden sind, noch behoben werden.

Die Verwaltung erwähnt hierzu, dass die Straßenschäden nach Beenden der Baumaßnahme im Rahmen der Abnahme behoben werden.

Des Weiteren wird von einem Mitglied nachgefragt, ob noch ein offizieller Einweihungstermin für die Errichtung der Stadtsäule folgen soll.

Dies soll in den einzelnen Fraktionen diskutiert werden, wird von der Vorsitzenden des Ausschusses angeregt.

.

c)

Von der KG Fraktion wird die Frage an den Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr gestellt, wie weit der Sachstand für die Vergabe der Grundstücke im Neubaugebiet sei.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr fügt hinzu, dass die Vergabekriterien noch rechtlich geprüft werden müssen.