

Anlage:

Auswertung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

Anlässlich des 1. Termins zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung am 12.01.2010 wurden keinerlei Anregungen zur vorgestellten Konzeption der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ vorgetragen.

Anlässlich des 2. Termins zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung am 20.05.2014 und danach wurden - bezogen auf das gemeindliche Grundstück, für das nunmehr die 6. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes aufgestellt wird - folgende Anregungen vorgetragen:

Schreiben von Frau Schwab für die Eigentümergemeinschaft Mittelstraße 17a bis 19c, übergeben anlässlich des 2. öffentlichen Termins zur Unterrichtung und Erörterung am 20.05.2014

Abwägungsrelevanter Inhalt:

- a. Hinweis, dass der als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaute Abschnitt der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand übermäßig durch Pkw und Lieferfahrzeuge aller Größen mit z. T. überhöhter Geschwindigkeit befahren wird. Dieser Bereich ist derzeit eine ruhige und sehr häufig genutzte Fußwegeverbindung außerhalb der Geschäftsstraße (Inselstraße) und der Fahrradweg in Richtung Fähranleger.
- b. Hinweis, dass für die auf dem Grundstück Mittelstraße 34 geplanten Wohnungen die bisher vorgesehenen Parkplätze nicht ausreichen, die Mittelstraße in ihrem verkehrsberuhigten Ausbau die Anlage weiterer Parkplätze nicht zulässt und die bisher öffentlich genutzten Parkplätze auf dem Bauhof der bisherigen Kurverwaltung schon jetzt fehlen.
- c. Anregung, das Volumen der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 nicht an dem des westlich gelegenen Hauses „Eidum“ anzupassen, weil dies für die Bewohner der Wohnanlage „Seezeichen“ eine erhebliche Beeinträchtigung (Verstellung der Aussicht, negative Veränderung der gewachsenen Bebauung, Senkung des Immobilienwertes und der Lebensqualität) bedeuten würde sondern stattdessen ein flaches Veranstaltungsgebäude mit Parkplätzen im Bereich zur Mittelstraße und dahinter 8 - 10 Wohnungen mit entsprechend vielen Parkplätzen vorzusehen. Die weiteren 20 Wohnungen sollten dann zu gleichen Teilen in den anderen Inselgemeinden entstehen.

Vorschläge zur Abwägung:

- a. Der entsprechend ausgebaute Teil der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand ist ein Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung. Er ist gemäß StVO ist durch das Zeichen 325 (so genanntes „Spielstraßenschild“) gekennzeichnet, erfüllt die Ausbausvoraussetzungen und setzt eine gleichberechtigte Nutzung der gesamten Fläche durch Fußgänger und Fahrzeugführer voraus, wobei der Fahrzeugverkehr - und damit auch der Radfahrer - Schrittgeschwindigkeit einhalten muss. Die Durchfahrt für Pkw und Lieferfahrzeuge aus anderen Bereichen der Ortslage ist nicht ausgeschlossen. Eine Überschreitung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit ist ein verkehrsrechtliches Vergehen und nicht mit Mitteln der Bauleitplanung oder Maßnahmen der Gemeinde zu regeln.
Die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist somit zumindest in diesem Teil der Mittelstraße gesichert. Eine noch weniger gestörte Fußwegverbindung ist über die Obere und Untere Wandelbahn möglich. Fahrradfahrer können außerdem die bestehenden Radwegführungen im Bereich der nördlichen Wandelbahn (beide Fahrtrichtungen) und nördlich der Inselstraße (in Fahrtrichtung Westen / ortsauwärts) nutzen.
- b. Bei den auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehenen Abstellflächen für Pkw handelt es sich um private Stellplätze für die Nutzung durch die Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen.

Die im als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebauten Teil der Mittelstraße vorhandenen, durch die Allgemeinheit nutzbaren Parkplätze werden durch die veränderte Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 nicht entfallen oder verändert. Bei den angesprochenen „Parkplätzen“ auf dem ehemaligen Bauhofgelände handelte es sich im Prinzip auch um Stellplätze, die den Besuchern der Kurverwaltung bzw. der Veranstaltungshalle vorbehalten waren; da diese Nutzungen entfallen, können die Abstellmöglichkeiten für Pkw entsprechend dem veränderten Nutzungszweck neu geordnet werden.

- c. Der Anregung, auf dem Grundstück Mittelstraße 34 ein Gebäude für Veranstaltungen neu zu errichten, wird nicht gefolgt. Zum einen würde dies dem zwischen den Gemeinden abgestimmten insularen Infrastrukturentwicklungskonzept für Amrum widersprechen; zum anderen verbietet sich die Anordnung eines Veranstaltungsgebäudes an dieser Stelle schon wegen der davon ausgehenden Belastungen der umgebenden Wohnbebauung durch Lärmemissionen - z. B. bei Musik- und Tanzveranstaltungen - und verstärktem Verkehrsaufkommen zu Ruhezeiten; beides hat in der Vergangenheit zu wesentlichen Einschränkungen für die Nutzung der so genannten „Nordseehalle“ geführt.

Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Eine Entwicklung von Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage ist wegen entgegenstehender öffentlicher Belange (Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiet) nicht möglich. Derzeit besteht kein ausreichendes Angebot an qualitativ angemessenem und bezahlbarem Mietwohnraum; weiterhin ist eine Eigentumsbildung im Wohnbereich aufgrund des erreichten Preisniveaus für den Großteil der Amrumer Bevölkerung nicht möglich. Die Gemeinde muss somit bestrebt sein, auf einer innerörtlichen Fläche in ihrem Eigentum den Ansatz von zeitgemäßem Dauerwohnraum auf einem angemessenen Preisniveau zu ermöglichen und zu sichern sowie für die Nutzung durch diejenige Amrumer Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ohne die eine Aufrechterhaltung der notwendigen Wirtschaftskraft und der erforderlichen Einrichtungen auf der Insel nicht möglich ist. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnungen soll ausdrücklich ausgeschlossen werden. Diese Konzeption setzt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit einer entsprechenden Anzahl an Wohnungen voraus. Es sollen Mehrfamilienhäuser für generationenübergreifendes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und barrierearmen Zugänglichkeiten entstehen, die sich bzgl. Einzelgrundflächen und Höhenentwicklung an die angrenzende vorhandene verdichtete Bebauung westlich der Strandstraße anlehnen. Auf dem 3 560 qm großen Grundstück Mittelstraße 34 sind ca. 30 Wohnungen nach den vorgenannten Kriterien vorgesehen, was nicht als unangemessen hohe Anzahl anzusehen ist - auf dem um ca. 500 qm kleineren Grundstück Mittelstraße 17a-c/19a-c sind 23 Wohnungen und auf dem um ca. 1 420 qm kleineren Grundstück Obere Wandelbahn 17-18 sind 27 Wohnungen vorhanden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Gebäudehöhe auf 13,75 m über dem Niveau der Mittelstraße begrenzt wird; die Bebauung Mittelstraße 17a-c/19a-c weist gemäß vorliegenden Unterlagen Gesamthöhen von bis zu 13,50 m über Niveau der Mittelstraße und die Bebauung Obere Wandelbahn 17-18 Gesamthöhen von bis zu 13,60 m über Gelände auf. Inwieweit eine Bebauung mit bis zu 30 Wohnungen und einer Höhenentwicklung entsprechend derjenigen des eigenen Gebäudes eine erhebliche Beeinträchtigung für die Bewohner der Wohnanlage „Seezeichen“ und deren Lebensqualität darstellen soll, kann nicht nachvollzogen werden. Das Grundstück Mittelstraße 34 liegt nördlich der Wohnanlage „Seezeichen“, deren Balkone oder Sichtachsen eindeutig nach Westen orientiert sind. In Richtung Norden sind im Gebäude Mittelstraße 19a-c nur eine Eingangstür und im Gebäude Mittelstraße 17a-c je Geschoss nur ein Fenster eines untergeordneten Raumes vorhanden. Die Sichtbeziehung nach Westen ist durch die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 20 (Firsthöhe mind. 12,50 m über dem Niveau der Mittelstraße) „begrenzt“; innerhalb der Sichtachsen nach Süden befinden sich die vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Obere Wandelbahn 17-18 (Firsthöhen zwischen 9,90 m und 13,60 m über Gelände) und Obere Wandelbahn 20 (Firsthöhe bis zu 13 m über Gelände), wobei das Gelände in den vorgenannten Fällen um mehrere Meter höher als das Niveau der Mittelstraße liegt. Mit einer „Verstellung der Aussicht“ durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 kann somit nicht begründet argumentiert werden.

Auch die in den Raum gestellte Senkung des Immobilienwertes ist nicht belegbar - der den §§ 40 ff. BauGB zugrunde liegende Bodenrichtwert bleibt unverändert.

Schreiben von Herrn Klaus-Jürgen Deichsel als Wohnungseigentümer im Gebäude Mittelstraße 17a mit Datum vom 19.05.2014, Posteingang am 20.05.2014

Abwägungsrelevanter Inhalt:

- a. Es besteht kein Planungserfordernis zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 allgemein; auch bezogen auf den Geltungsbereich der nunmehr in Aussicht genommenen 6. Änderung für das Grundstück Mittelstraße 34. Weiterhin wird angezweifelt, dass es sich im betreffenden Bereich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln könnte.
- b. Durch die geplante veränderte Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 wird eine Verschattung der benachbarten Gebäude sowie eine Beeinträchtigung des verkehrsberuhigten Ausbaus der Mittelstraße durch zunehmenden Ziel- und Quellverkehr zur Wohnanlage befürchtet. Die bisher vorgesehen Stellplätze werden als nicht ausreichend und das Volumen der geplanten Wohngebäude als unangemessen hoch angesehen.
- c. Es wird die Schaffung eines Gefahrenschwerpunktes durch die beabsichtigte kreuzungsnaher Zufahrtssituation zu den Grundstücken Mittelstraße 17a- c/19a-c sowie das Erfordernis einer Verbreiterung der Mittelstraße durch Enteignung anliegender Grundstücke und die damit verbundene Erhebung von Anliegerbeiträgen befürchtet. Außerdem wird die Führung der Radfahrer in Richtung Fähranleger beeinträchtigt.
- d. Es wird befürchtet, dass die jetzigen Parkplätze gegenüber der Giebelwand des Hauses Mittelstraße 17a entfallen oder dauerhaft fremdgenutzt werden; außerdem entfällt der jetzt tolerierte Parkraum im Bereich des jetzigen Bauhofes.
- e. Befürchtung, dass der vorgesehene Ansatz von Dauerwohnungen auf dem Grundstück Mittelstraße 34 nicht finanzierbar bzw. der Erlös durch Erbpacht nicht ausreichend sein wird, um einen neuen Veranstaltungsraum zu erstellen.
- f. Bedenken wegen finanzieller Einbußen der Eigentümer Mittelstraße 17a-c/19a-c bei Verkäufen ihres Eigentums bzw. bei Saison-Vermietungseinnahmen.

Vorschläge zur Abwägung:

- a. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (was auch eine Neuaufstellung eines bestehenden Planes oder dessen Änderung umfasst), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ durch den Aufstellungsbeschluss vom 26.08.2008 sowie die Formulierung des Planungserfordernisses und der veränderten Planungsziele eingeleitet und ordnungsgemäß bekannt gemacht. Aus Gründen der Rechtssicherheit bzgl. einzelner Festsetzungen wird derzeit die Fortführung des Planaufstellungsverfahrens zur Neuaufstellung zeitbegrenzt zurückgestellt und nunmehr die Aufstellung einer weiteren Änderung des Ursprungsplanes beschlossen. Durch Bundesgesetz ist unstrittig geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann, wenn - wie in diesem Fall - bestimmte Kriterien eingehalten werden. Der Begriff „beschleunigtes Verfahren“ sagt nichts über Zeitabläufe aus sondern regelt den verfahrensrechtlichen Ablauf.
- b. Vorab wird festgestellt, dass eine Verschattung der Gebäude auf dem Grundstück Mittelstraße 17a-c/19a-c durch eine nördlich gelegene Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 schon wegen der Lage zur Himmelsrichtung nicht erfolgen kann. Inwieweit eine unverträgliche Beeinträchtigung des verkehrsberuhigten Ausbaus der Mittelstraße durch zunehmenden Ziel- und Quellverkehr zu einer weiteren Wohnanlage mit ca. 30 Wohnungen erfolgen könnte, kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Auf dem Grundstück Mittelstraße 34 waren bereits Stellplätze für die bisherige Nutzung durch die Kurverwaltung, Wohnraum für Mitarbeiter naturschutzfachlicher Einrichtungen und die Veranstaltungshalle vorhanden. Bei den auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehenen Abstellflächen für Pkw handelt es sich um private Stellplätze für die Nutzung durch die Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nach-

zuweisen.

Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Eine Entwicklung von Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage ist wegen entgegenstehender öffentlicher Belange (Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiet) nicht möglich. Derzeit besteht kein ausreichendes Angebot an qualitativ angemessenem und bezahlbarem Mietwohnraum; weiterhin ist eine Eigentumsbildung im Wohnbereich aufgrund des erreichten Preisniveaus für den Großteil der Amrumer Bevölkerung nicht möglich. Die Gemeinde muss somit bestrebt sein, auf einer innerörtlichen Fläche in ihrem Eigentum den Ansatz von zeitgemäßem Dauerwohnraum auf einem angemessenen Preisniveau zu ermöglichen und zu sichern sowie für die Nutzung durch diejenige Amrumer Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ohne die eine Aufrechterhaltung der notwendigen Wirtschaftskraft und der erforderlichen Einrichtungen auf der Insel nicht möglich ist. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnungen soll ausdrücklich ausgeschlossen werden. Diese Konzeption setzt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit einer entsprechenden Anzahl an Wohnungen voraus. Es sollen Mehrfamilienhäuser für generationenübergreifendes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und barrierearmen Zugänglichkeiten entstehen, die sich bzgl. Einzelgrundflächen und Höhenentwicklung an die angrenzend vorhandene verdichtete Bebauung westlich der Strandstraße anlehnen. Auf dem 3 560 qm großen Grundstück Mittelstraße 34 sind ca. 30 Wohnungen nach den vorgenannten Kriterien vorgesehen, was nicht als unangemessen hohe Anzahl anzusehen ist - auf dem um ca. 500 qm kleineren Grundstück Mittelstraße 17a-c/19a-c sind 23 Wohnungen und auf dem um ca. 1 420 qm kleineren Grundstück Obere Wandelbahn 17-18 sind 27 Wohnungen vorhanden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Gebäudehöhe auf 13,75 m über dem Niveau der Mittelstraße begrenzt wird; die Bebauung Mittelstraße 17a-c/19a-c weist gemäß vorliegenden Unterlagen Gesamthöhen von bis zu 13,50 m über Niveau der Mittelstraße und die Bebauung Obere Wandelbahn 17-18 Gesamthöhen von bis zu 13,60 m über Gelände auf.

- c. Es gibt keine belegbare Begründung, weshalb durch die beabsichtigte „kreuzungsnah“ Zufahrtssituation zwischen den Grundstücken Mittelstraße 34 und Mittelstraße 17a-c/19a-c ein Gefahrenschwerpunkt geschaffen werden könnte. Auch bisher lagen sich die Zufahrten zu den Stellplätzen für Kurverwaltung und Veranstaltungshalle bzw. zur Wohnanlage südlich der Mittelstraße gut einsehbar gegenüber. Zum einen sind Nutzer von Stellplatzanlagen gegenüber dem Verkehr auf einer öffentlichen Fläche wartepflichtig, wobei die Mittelstraße in diesem Bereich nur in Schrittgeschwindigkeit befahren werden darf, zum anderen ist das Flurstück der Mittelstraße so breit, dass hier eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt zu den geplanten Stellplätzen des Grundstücks Mittelstraße 34 geschaffen werden kann. Außerdem ist auf Grundstücken mit Wohnbebauung nur mit einer geringen Frequenz des Fahrverkehrs (anders als bei Geschäften) zu rechnen

Das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße hat eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der öffentlichen Parkplätze. Evtl. erforderliche geringfügige Verbreiterungen könnten innerhalb der gemeindeeigenen Fläche vorgenommen werden, ohne dass private Grundstücksteile in Anspruch genommen werden müssten. Kosten für derartige Maßnahmen sowie die ergänzende Maßnahmen zur Erschließung des Grundstücks Mittelstraße 34 sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der entsprechend ausgebauter Teil der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand ist ein Verkehrsberuhigter Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung. Er ist gemäß StVO ist durch das Zeichen 325 (so genanntes „Spielstraßenschild“) gekennzeichnet, erfüllt die Ausbausvoraussetzungen und setzt eine gleichberechtigte Nutzung der gesamten Fläche durch Fußgänger und Fahrzeugführer voraus, wobei der Fahrzeugverkehr - und damit auch der Radfahrer - Schrittgeschwindigkeit einhalten muss. Die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist somit zumindest in diesem Teil der Mittelstraße gesichert. Fahrradfahrer können außerdem die bestehenden Radwegführungen im Bereich der nördlichen Wandelbahn (beide Fahrtrichtungen) und nördlich der Inselstraße (in Fahrtrichtung Westen / ortsauwärts) nutzen.

- d. Die im als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebauten Teil der Mittelstraße vorhandenen, durch

die Allgemeinheit nutzbaren Parkplätze werden durch die veränderte Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 nicht entfallen oder verändert; dies gilt auch für diejenigen gegenüber der Giebelwand des Hauses Mittelstraße 17a-c. Auf dem Grundstück Mittelstraße 34 wird eine für die dortige Bebauung ausreichende Zahl an Stellplätzen geschaffen. Eine „Fremdnutzung“ von Parkplätzen - gemeint ist damit sicherlich, dass Nutzer angrenzender Wohnbebauung diese in Anspruch nehmen, obwohl sie ihren Pkw auf den ihrer Wohnanlage zugeordneten Stellplätzen abstellen könnten - kann nie ausgeschlossen werden.

Bei dem angesprochenen „Parkraum“ auf dem ehemaligen Bauhofgelände handelte es sich im Prinzip auch um Stellplätze, die den Besuchern der Kurverwaltung bzw. der Veranstaltungshalle vorbehalten waren; dass diese vielfach auch von Bewohnern der benachbarten Gebäude „fremdgenutzt“ worden sind, ist bekannt und wurde von der Gemeinde hingenommen. Da die vorher genannten Nutzungen entfallen, können die Abstellmöglichkeiten für Pkw entsprechend dem veränderten Nutzungszweck neu geordnet werden, ohne dass vermeintliche Ansprüche anderer zu berücksichtigen wären.

- e. Die Gemeinde sieht - wie vorher aufgezeigt - eine Verpflichtung, die Voraussetzungen für qualitativ angemessenen und bezahlbaren Dauerwohnraum zu schaffen und stellt dafür ein Grundstück in ihrem Eigentum zur Verfügung. Es ist nicht Zielsetzung, dafür den größtmöglichen finanziellen Gewinn zu erzielen.
- f. Inwieweit eine Bebauung mit bis zu 30 Wohnungen und einer Höhenentwicklung entsprechend derjenigen des eigenen Gebäudes eine erhebliche Beeinträchtigung für die Bewohner der Wohnanlage „Seezeichen“ und deren Lebensqualität darstellen soll, kann nicht nachvollzogen werden. Auch die in den Raum gestellte Senkung des Immobilienwertes bzw. mögliche finanzielle Einbußen sind nicht belegbar - der den §§ 40 ff. BauGB zugrunde liegende Bodenrichtwert bleibt unverändert.

Baumaßnahmen auf benachbarten Grundstücken stellen keine unbillige Härte da und sind - im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der einzuhaltenden Ruhezeiten - hinzunehmen. Dies hat für die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Bebauung des Grundstücks Mittelstraße 17a-c/19a-c gegolten und gilt somit auch für die Bebauung des Grundstücks Mittelstraße 34.

Schreiben von Frau Ingrid und Herrn Manfred Barz, Ihlendielsweg 23a, 22927 Großhansdorf (auf Amrum: Mittelstraße 17b in Wittdün), inhaltsgleich

Schreiben von Frau Erika Lürßen und Herrn Klaus-Dieter Lürßen, Friedlandstraße 6, 65555 Limburg-Offheim vom 06.10.2014,

Schreiben von Frau Monika Nolte-Isterling und Herrn Detlev Isterling, Finkengrund 9, 25462 Rellingen (auf Amrum: Mittelstraße 19b in Wittdün) vom 08.10.2014,

Schreiben von Frau Silke Becker und Herrn Horst Becker, Hopfgarten 1, 36211 Alheim vom 12.10.2014,

Schreiben von Frau Georgine Schwab, Mittelstraße 19c, 25946 Wittdün vom 13.10.2014,

Schreiben von Frau Heimke Krämer, Volksdorfer Weg 223, 22393 Hamburg (auf Amrum: Mittelstraße 19b in Wittdün) vom 15.10.2014 sowie

Schreiben von Frau Rosina Maria und Herrn Volker Schäfer, Birkhuhnweg 12, 85737 Ismaning (auf Amrum: Mittelstraße 19a, 25946 Wittdün) vom 22.10.2014

Abwägungsrelevanter Inhalt:

- a. Hinweis, dass für die auf dem Grundstück Mittelstraße 34 geplanten Wohnungen die bisher vorgesehenen Parkplätze nicht ausreichen, die Mittelstraße in ihrem verkehrsberuhigten Ausbau die Anlage weiterer Parkplätze nicht zulässt und Ausgleich für die bisher öffentlich genutzten Parkplätze auf dem Bauhof der bisherigen Kurverwaltung, die als Ersatz zum Bau der Spielstraße dort eingerichtet wurden, zu schaffen wäre.
- b. Anregung, das Volumen der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 zu reduzieren, um eine bessere Einfügung in die umgebende Bebauung zu erreichen und das Verkehrsaufkommen in der Mittelstraße nicht durch eine hohe Anzahl an Bewohnern (ca. 70 - 90 Personen) unverträglich zu belasten.
- c. Bedenken bzgl. möglicher Auswirkungen einer Wohnbebauung an dieser Stelle auf die Attraktivität von Urlaubsunterkünften, da Wittdün keine Veranstaltungshalle oder -räume sowie keine ansprechende Strandgastronomie mehr zu bieten hat.

Vorschläge zur Abwägung:

- a. Bei den auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehenen Abstellflächen für Pkw handelt es sich um private Stellplätze für die Nutzung durch die Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus dem so genannten Stellplatzterlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen.
- Die im als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebauten Teil der Mittelstraße vorhandenen, durch die Allgemeinheit nutzbaren Parkplätze werden durch die veränderte Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 nicht entfallen oder verändert. Eine „Fremdnutzung“ von Parkplätzen - gemeint ist damit, dass die Nutzer angrenzender Wohnbebauung diese in Anspruch nehmen, obwohl sie ihren Pkw auf den ihrer Wohnanlage zugeordneten Stellplätzen abstellen könnten - kann nie ausgeschlossen werden.
- Bei den angesprochenen „Parkplätzen“ auf dem ehemaligen Bauhofgelände handelte es sich im Prinzip auch um Stellplätze, die den Besuchern der Kurverwaltung bzw. der Veranstaltungshalle vorbehalten waren; dass diese vielfach auch von Bewohnern der benachbarten Gebäude „fremdgenutzt“ worden sind, ist bekannt und wurde von der Gemeinde hingenommen. Da die vorher genannten Nutzungen entfallen, können die Abstellmöglichkeiten für Pkw entsprechend dem veränderten Nutzungszweck neu geordnet werden, ohne dass vermeintliche Ansprüche anderer zu berücksichtigen wären.
- b. Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Eine Entwicklung von Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage ist wegen entgegenstehender öffentlicher Belange (Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiet) nicht möglich. Derzeit besteht kein ausreichendes Angebot an qualitativ angemessenem und bezahlbarem Mietwohnraum; weiterhin ist eine Eigentumsbildung im Wohnbereich aufgrund des erreichten Preisniveaus für den Großteil der Amrumer Bevölkerung nicht möglich. Die Gemeinde muss somit bestrebt sein, auf einer innerörtlichen Fläche in ihrem Eigentum den Ansatz von zeitgemäßem Dauerwohnraum auf einem angemessenen Preisniveau zu ermöglichen und zu sichern sowie für die Nutzung durch diejenige Amrumer Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ohne die eine Aufrechterhaltung der notwendigen Wirtschaftskraft und der erforderlichen Einrichtungen auf der Insel nicht möglich ist. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnungen soll ausdrücklich ausgeschlossen werden. Diese Konzeption setzt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit einer entsprechenden Anzahl an Wohnungen voraus. Es sollen Mehrfamilienhäuser für generationenübergreifendes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und barrierearmen Zugänglichkeiten entstehen, die sich bzgl. Einzelgrundflächen und Höhenentwicklung an die angrenzend vorhandene verdichtete Bebauung westlich der Strandstraße anlehnen. Auf dem 3 560 qm großen Grundstück Mittelstraße 34 sind ca. 30 Wohnungen nach den vorgenannten Kriterien vorgesehen, was nicht als unangemessen hohe Anzahl anzusehen ist - auf dem um ca. 500 qm kleineren Grundstück Mittelstraße 17a-c/19a-c sind 23 Wohnungen und auf dem um ca. 1 420 qm kleineren Grundstück Obere Wandelbahn 17-18 sind 27 Wohnungen vorhanden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Gebäudehöhe auf 13,75 m über dem Niveau der Mittelstraße begrenzt wird; die Bebauung Mittelstraße 17a-c/19a-c weist gemäß vorliegenden Unterlagen Gesamthöhen von bis zu 13,50 m über Niveau der Mittelstraße und die Bebauung Obere Wandelbahn 17-18 Gesamthöhen von bis zu 13,60 m über dem dortigen Gelände, welches wesentlich höher als das Niveau der Mittelstraße liegt, auf.
- Das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße hat eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der öffentlichen Parkplätze. Der entsprechend ausgebauten Teil der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand ist ein Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung. Er ist gemäß StVO durch das Zeichen 325 (so genanntes „Spielstraßenschild“) gekennzeichnet, erfüllt die Ausbausvoraussetzungen und setzt eine gleichberechtigte Nutzung der gesamten Fläche durch Fußgänger und Fahrzeugführer voraus, wobei der Fahrzeugverkehr - und damit auch der Radfahrer - Schrittgeschwindigkeit einhalten muss. Die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist somit zumindest in diesem Teil der

Mittelstraße gesichert. Eine noch weniger gestörte Fußwegverbindung ist über die Obere und die Untere Wandelbahn möglich. Fahrradfahrer können außerdem die bestehenden Radwegführungen im Bereich der nördlichen Wandelbahn (beide Fahrtrichtungen) und nördlich der Inselstraße (in Fahrtrichtung Westen / ortsauwärts) nutzen.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch früher infolge der Nutzung der Bestandsgebäude durch Kurverwaltung und Veranstaltungshalle ein vergleichbares „Verkehrsaufkommen“ von der Mittelstraße ohne Probleme aufgenommen werden konnte. Zum einen sind Nutzer von Stellplatzanlagen gegenüber dem Verkehr auf einer öffentlichen Fläche wartepflichtig, wobei die Mittelstraße in diesem Bereich nur in Schrittgeschwindigkeit befahren werden darf - zum anderen ist das Flurstück der Mittelstraße so breit, dass hier eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt zu den geplanten Stellplätzen des Grundstücks Mittelstraße 34 geschaffen werden kann. Außerdem ist auf Grundstücken mit Wohnbebauung nur mit einer geringen Frequenz des Fahrverkehrs (anders als bei Geschäften) zu rechnen.

- c. Die Gemeinde Wittdün beabsichtigt, die Zielplanungen des zwischen den Inselgemeinden abgestimmten insularen Entwicklungskonzeptes für Amrum entsprechend den ihr dort zugewiesenen Einrichtungen mittelfristig umzusetzen - dies kann jedoch nur sukzessive erfolgen. Die Anordnung eines Veranstaltungsgebäudes im Bereich Mittelstraße 34 kann schon wegen der davon ausgehenden Belastungen der umgebenden Wohnbebauung durch Lärmemissionen - z. B. bei Musik- und Tanzveranstaltungen - und verstärktem Verkehrsaufkommen zu Ruhezeiten keinesfalls erfolgen. Beides hat in der Vergangenheit zu wesentlichen Einschränkungen für die Nutzung der so genannten „Nordseehalle“ geführt, so dass hierfür ein besser geeigneter Standort gefunden werden muss.

Schreiben von Frau Georgine Schwab, Mittelstraße 19c, 25946 Wittdün vom 13.10.2014

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Bedenken, dass die „Verödung“ in den übrigen Inseldörfern noch stärker wird, wenn Dauerwohnungen aus diesen Orten nach Wittdün in die geplante Wohnanlage auf dem Grundstück Mittelstraße 34 verlegt werden.

Vorschlag zur Abwägung:

Bei den vorgetragenen Bedenken wird unterstellt, dass bestehende Dauerwohnungen in anderen Bereichen auf Amrum dann zu Ferienwohnungen mit entsprechend kurzer Belegung umgenutzt werden würden. Das ist so nicht belegbar und damit auch nicht abwägungsrelevant. Diese Wohnungen könnten z. B. durch Familien von Arbeitnehmern, die heute auf dem Festland wohnen müssen weil sie auf der Insel keinen adäquaten bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum finden, oder durch andere Dauerwohnende, die betriebsbezogene Wohnungen wegen des eingetretenen Ruhestandes räumen und die Insel verlassen müssten obwohl sie hier seit Jahren ihren Lebensmittelpunkt haben, genutzt werden.