

## 1. Ausfertigung

### **Begründung zur Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für den Satzungsbereich XVIII der Stadt Wyk auf Föhr**

für das Gebiet beiderseits des Berliner und Hamburger Rings zwischen Rugstieg im Norden, Strandstraße im Westen, öffentlichen Grünstreifen im Süden und Kleingartenanlage im Osten

#### **1. Aktueller Anlass, Dringlichkeit**

Der Ortsteil um den Berliner und Hamburger Ring ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8, rechtskräftig seit dem 24.12.1968, unter der Bezeichnung „Rugstieggebiet“ im wesentlichen in den 70iger Jahren des vorherigen Jahrhunderts als Wohngebiet für die einheimische Bevölkerung baulich entwickelt worden. Nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes sind die Mehrzahl der eingeschossigen Wohngebäude mit Rotsteinfassaden sowie Sattel- und Walmdächern mit anthrazitfarbener Dacheindeckung gebaut worden. Lediglich entlang der öffentlichen Grünstreifen im Süden und Osten des Baugebietes finden sich andere Bautypen (Flachdach – Bungalows sowie dreigeschossige Wohngebäude), deren Gestaltungsformen ebenfalls Ausdruck der Bauweisen der 70er Jahre sind.

Die ringförmige Erschließungsform entstammt dem Entwurf eines Städtebauprofessors aus Berlin, der in den 60iger Jahren des vorigen Jahrhunderts ein Wohngebiet plante, welches sich um ein Hochhaus im Zentrum des Gebietes als städtebaulicher Dominante herum entwickelte. Ähnliche Wohnturmprojekte entstanden zur gleichen Zeit auch an der Ostseeküste in Gestalt der „Maritim-Hochhäuser“ (von Schleswig die Küste entlang nach Süden bis Travemünde). Als erkennbar wurde, dass dieses Vorhaben in Wyk nicht umsetzbar war, wurde der Gebietsmittelpunkt stattdessen mit dem Hamburger Ring als zweiter Ringstraße im Zentrum ebenfalls mit eingeschossigen Wohngebäuden entwickelt im Bebauungsplan Nr. 8 von 1968. Vor diesem Hintergrund verleihen die Straßen Hamburger und Berliner Ring mit ihrer Bebauung in Verbindung mit der Umsetzung der oben beschriebenen gestalterischen Vorgaben dem Rugstieggebiet eine besondere städtebauliche Prägung, welche einen bestimmten siedlungsgeschichtlichen Abschnitt in der Stadtentwicklung Wyks kennzeichnet. Eine gestalterische Geschlossenheit dieser Art und Großflächigkeit findet sich in dieser Form in keinem anderen Teilbereich der Stadt.

Bedingt durch Wechsel in den Eigentümerverhältnissen werden seit einer Reihe von Jahren viele Gebäude renoviert, saniert und heutigen Wohnansprüchen sowie energietechnischen Vorstellungen angepasst. Dabei sind wiederholt Anträge bzw. Anfragen an die Stadt gerichtet worden bei Dacherneuerungen andere Dachfarben bzw. bei Fassadendämmungen sogenannte Wärmedämmverbundsysteme zuzulassen, die ein Rotsteingebäude danach als Putzbau in Erscheinung treten lassen. Nach der heutigen Landesbauordnung sind solche Vorhaben in der Regel verfahrensfrei und ohne Baugenehmigung umsetzbar.

Neben diesen gestalterischen Veränderungen führt der oben beschriebene Generationenwechsel auch zu veränderten Nutzungsformen. Während durch die WR-Festsetzung des Bebauungsplanes eine Umnutzung von Dauerwohnraum zur Ferienwohnungen heute unzulässig ist, kann einer Umwandlung von Dauerwohnhäusern zu Zweitwohnsitzen zurzeit nicht entgegengewirkt werden. Hier schafft der Milieuschutz der Erhaltungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtvertretung in der Sitzung am 09.06.2016 die Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zum Schutz des Ortsbildes für das Satzungsgebiet XVIII gefasst, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zugleich die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten und einer städtebaulichen Fehlentwicklung

## 1. Ausfertigung

entgegenzuwirken. Mit dieser Satzung sind der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie in Fällen wo es um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) geht auch die Errichtung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt unterworfen.

## 2. Zielsetzung

Mit dieser Erhaltungssatzung wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, *„bauliche Anlagen die allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind“* (§ 172 Abs. 3 BauGB), zu erhalten.

Der Zerstörung des gewachsenen Ortsbildes durch Abbruch und Umnutzungen historischer Bausubstanz entgegenzuwirken, ist gerade für eine Tourismusgemeinde von besonderer Bedeutung, weil ein intaktes Ortsbild auch eine Voraussetzung für die touristische Attraktivität der Gemeinde ist.

Neben der oben beschriebenen Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestaltung ist die Erhaltung der *Zusammensetzung der Wohnbevölkerung* (§ 172 Abs. 4 BauGB), der sogenannte Milieuschutz, Ziel dieser Erhaltungssatzung, zumal die gestalterische Geschlossenheit des Satzungsgebietes nicht zuletzt auch Ausdruck einer bestimmten Bevölkerungszusammensetzung ist.

## 3. Beschreibung des Zustandes

Die städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 BauGB leitet sich insbesondere aus der Entstehungsgeschichte („geschichtliche Bedeutung“) dieses Teilbereiches der Stadt ab. Sind doch historisch betrachtet diese Gebäude überwiegend in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts zur Schaffung von preiswertem Wohnraum entstanden. Dies gilt sowohl für die Geschosswohnungsbauten, die teilweise im Rahmen des damaligen öffentlich geförderten Wohnungsbaues errichtet worden sind. Aus dieser gemeinsamen Entstehungsgeschichte durchaus unterschiedlicher Wohngebäude leitet sich bis heute die städtebauliche Bedeutung und Gestaltung dieses Satzungsgebietes ab.

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich bis heute um ein Wohngebiet vorwiegend einheimischer Bevölkerung. Dies zeigt sich sowohl an der dreigeschossigen Bebauung im Rahmen des Mietwohnungsbaues wie auch an zahlreichen Einfamilienhäusern. Bei letzteren wird teilweise zugleich die für Tourismusgemeinden wie Wyk auf Föhr typische Kleinvermietung betrieben, wie sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 gedacht gewesen ist.

Der Satzungsbereich ist somit geprägt durch eine „bewährte Bevölkerungsstruktur“ wie sie zuerst im Urteil des OVG Lüneburg vom 25.04.1983 definiert und durch nachfolgende Rechtsprechung zuletzt durch das Urteil des VGH München vom 02.04.1996 und das des BVerwG vom 18.06.1997 bestätigt worden ist. D. h. es findet sich eine ortsgebundene Wohnbevölkerung, die in diesem Bereich ihren Lebensmittelpunkt hat und zum Teil eine gewerblich touristische Vermietung von Zimmern und Ferienwohnungen betreibt. Diese Bevölkerungszusammensetzung ist eine zwingende Voraussetzung für die geschichtlich gewachsene Funktion und die städtebauliche Gestalt dieses Ortsteiles. Diese städtebauliche Gestalt ist geprägt durch eine überwiegend aufgelockerte Bebauung mit vorwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern und auch Zweifamilienhäusern entlang der Straßen Strandstraße, Hamburger Ring und Berliner Ring sowie einen Teilbereich mit dem bereits erwähnten Geschosswohnungsbau.

Die meisten der eingeschossigen Häuser stammen aus dem Ende der 60er und von Anfang der 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts und weisen entsprechende Gestaltmerkmale des Siedlungswohnungsbaues dieser Zeit auf (z. B. Gesimsband, Einrahmung der

## 1. Ausfertigung

Fensteröffnungen, Rotsteinbauweise, abgestufte Gestaltung der Dachüberstände). Zu den Häusern gehören vergleichsweise gleich große Grundstücke, ausgenommen bei den Geschosswohnungsbauten im östlichen Teil des Berliner Ringes und am Rugstieg. Durch diese gleichartige Bebauung entsteht zugleich der Eindruck einer gleichmäßig durchgrünten Wohngegend mit großen Freiflächenanteilen.

### a) Mietwohnungsbau, Geschossbauten

Der östliche Teilbereich des Berliner Rings sowie des Rugstiegs ist geprägt durch sieben großmaßstäbliche dreigeschossige Gebäude, die teilweise im Rahmen des genossenschaftlichen Mietwohnungsbaues bzw. durch eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft errichtet worden sind. Diese Häuser entstanden Ende 60iger Anfang 70iger Jahre des vorigen Jahrhunderts, und sind 1981 durch ein weiteres Haus mit 18 Mietwohnungen ergänzt worden.

Die oben beschriebenen vergleichsweise schmucklosen Gebäude des Mietwohnungsbaues sind typische bauliche Dokumente ihrer Entstehungszeit und jeweils für sich betrachtet keine Zeugnisse besonderer architektonischer Gestaltung. In ihrer Häufung, einheitlichen Ausprägung und damit ihrem städtebaulichen räumlichen Zusammenhang in einem Teilbereich des Satzungsgebietes sowie in Verbindung mit der zuvor beschriebenen kleinteiligeren Wohnbebauung verleihen sie diesem Teilbereich der Stadt gleichwohl ein unverwechselbares Gepräge, dessen Erhaltung für die Stadtgestalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Nicht zuletzt sind die auf Grund des Gebäudealters vergleichsweise kostengünstigen Mieten in diesen Gebäuden der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Vorbedingung für eine bestimmte Wohnbevölkerung, die häufig nicht in der Lage ist, die höheren Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt zu tragen.

Der Ablauf der Belegungsrechte in den Gebäuden der Wohnungsbaugesellschaft lässt darüber hinaus die Gefahr erkennen, dass die Wohnungsbaugesellschaft möglicherweise plant die Wohnungen durch Erneuerungsmaßnahmen aufzuwerten und danach an auswärtige Geldanleger zu verkaufen, die sie dann nur noch als Zweitwohnungen nutzen. Auch dieser Form von Nutzungsänderung kann durch die Erhaltungssatzung entgegengewirkt werden.

### b) Eingeschossige Einzelhausbebauung

Neben den unter a) beschriebenen kleineren Teilbereichen des Satzungsgebietes ist der größte Teil geprägt durch kleinteilige eingeschossige Einfamilienhausbebauung (vorwiegend ursprünglich mit einer Wohneinheit baurechtlich genehmigt). Später sind in einigen Gebäuden Einliegerwohnungen und/oder in begrenztem Umfang auch Nutzungen zur gewerblichen touristischen Vermietung (Fremdenzimmer, Ferienwohnung) genutzt worden.

#### Berliner Ring

Der Berliner Ring umschließt mit seiner kreisrunden Straßenführung den Hamburger Ring. Die mit den oben bereits beschriebenen Geschosswohnungsbauten etablierte Wohnnutzung wird durch eingeschossige Wohngebäude fortgeführt. Diese Gebäude stammen überwiegend aus dem Anfang der 70iger Jahre des vorigen Jahrhunderts und schließen sich kreisförmig an den Geschosswohnungsbau an. Sie befinden sich auf überwiegend gleich großen Grundstücken, haben eine ähnliche Gebäudegröße und weisen überwiegend einheitliche Gestaltungsmerkmale auf.

Im südlichen Teil der Straße, entlang des öffentlichen Grünstreifens, ist das Gebiet geprägt durch Flachdach-Bungalows mit einem relativ einheitlichen Erscheinungsbild.

## 1. Ausfertigung

Mit Ausnahme des Bungalow-Bereiches sind die Häuser mit Sattel- oder Walmdächern, in Rotsteinbauweise mit den oben erwähnten Schmuckelementen errichtet, sodass sich ein verhältnismäßig einheitliches geschlossenes Erscheinungsbild für die städtebauliche Gestaltwirkung ergibt.

### Hamburger Ring

Die Bebauung des Hamburger Ringes wird komplett vollständig von der Bebauung des Berliner Ringes umschlossen. Hier wird das Bild der Bebauung des Berliner Ringes fortgeführt, mit dem Unterschied, dass die Gebäude auf kleineren Grundstücken stehen. Die Häuser weisen überwiegend einheitliche Gestaltungsmerkmale auf und sind mit Walm- bzw. Satteldächern errichtet, sodass sich auch hier ein verhältnismäßig geschlossenes Erscheinungsbild für die städtebauliche Gestaltungswirkung ergibt.

### Amselweg

Die Bebauung des Amselweges mit Flachdach-Bungalows schließt den Straßenzug entlang des öffentlichen Grünstreifens in westlicher Richtung ab. Die Grundstücke sind im Vergleich mit den Grundstücksgrößen des Berliner Ringes gleich groß bzw. geringfügig größer. Das Erscheinungsbild ist eine überwiegend einheitliche Bauweise mit Rotstein. Ausnahmen bilden nur der Amselweg Nr. 15 mit einer Gelbsteinbauweise sowie der Amselweg Nr. 26 mit einem Satteldach.

### Tonderner Weg

Im Tonderner Weg stehen am östlichen Ende des öffentlichen Grünstreifens zwei Flachdach-Bungalows, die den Straßenzug mit den Flachdach-Bungalows in dieser Richtung abschließen. Die beiden Bungalows vervollständigen das nahezu einheitliche Erscheinungsbild dieses Bauungszuges, sodass sich hier ein verhältnismäßig geschlossenes Erscheinungsbild für die städtebauliche Gestaltungswirkung ergibt. (Ensemble von Tonderner Weg 2, 4; Berliner Ring 1, 3, 5, 7, 9 sowie Amselweg 15, 17, 18, 20, 22)

Das Gebäude Berliner Ring 1 unterbricht die Geschlossenheit des Bauungszusammenhangs mit seinen flach geneigten Walmdach, gedeckt mit grünen Dachpfannen. Diese Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 8 sind auf dem Befreiungswege im Jahre 2000 genehmigt worden, um den bei Flachdächern häufig vorkommenden Bauschäden entgegenzuwirken. Durch die geringe Dachneigung ist eine Nutzung des Dachraumes nicht möglich. Der Farbe der Dachpfanne wurde zugestimmt angesichts des im Hintergrund verlaufenden öffentlichen Grünstreifens.

Beides, die geringe Dachneigung sowie die Dachfarbe, sollten zur Unauffälligkeit beitragen. Die Fortsetzung ähnlicher Dachlösungen bei den Flachdachbauten wurde seiner Zeit in Aussicht gestellt. Der bestehende Bungalow-Charakter sollte auf diesem Wege allerdings weiterhin gewahrt bleiben.

### Stepenitzer Weg

Die Gebäude stammen ebenfalls aus den Anfang 70iger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Trotz der unterschiedlichen Grundstücksgrößen erfolgte eine einheitliche Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern sowie einer Rotsteinbauweise. Durch die Ausrichtung und Anordnung der Baukörper gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken entsteht ein städtebaulicher Eindruck einer weitgehenden gestalterischen Geschlossenheit.

### Strandstraße

Im südlichen Teil der Strandstraße bis zum öffentlichen Grünstreifen prägen das Bild ein- bis zweigeschossige Flachdachbauten. Wie schon im Berliner Ring beschrieben, reiht sich an den öffentlichen Grünzug eine Flachdach-Bungalow Zone, welche das entstandene Bild der Linie vor dem öffentlichen Grünzug südlich des Tonderner Weges komplettiert. Richtung Norden stehen zwei weitere zweigeschossige Flachdachbauten, in denen laut des

## 1. Ausfertigung

Bebauungsplanes auch gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Bäckerladen bzw. früher auch ein Möbelgeschäft ansässig sind. Heute dominiert die Dauerwohnnutzung in den beiden Gebäuden. Der Bäckerladen besteht noch. Die Grundstücke besitzen die ungefähr gleich große Grundstücksgröße, durch die das Quartier geprägt ist. Die weiteren Grundstücke entlang der Strandstraße nach Norden bis zur Einmündung des Rugstieges unterscheiden sich dahingehend, dass größere Wohnflächen entstanden sind.

Das Gebäude Strandstraße 53 unterbricht den Eindruck dieser gestalterischen Geschlossenheit mit der im Jahre 2006 bei einer Dacherneuerung als Abweichung zugelassenen roten Dachpfanne. Aufgrund ihrer Bauweise, Dachform und Anordnung gliedern sie sich in den gestalterischen und städtebaulichen Zusammenhang für die Stadtgestalt ein.

### Rugstieg

Der Rugstieg ist geprägt durch den dreigeschossigen Geschosswohnungsbau aus dem Anfang der 70iger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Grundstücksgröße, Bauform und Gestaltungsmerkmale sind gleich mit dem Stil des Berliner Ringes in seinem nordöstlichen Teilabschnitt.

Im östlichen Teil der Straße befinden sich noch zwei eingeschossige Wohnhäuser, die sich in den städtebaulichen Eindruck der weitgehenden gestalterischen Geschlossenheit des Quartiers unter Einbeziehung der Bebauung auf der Nordseite des Rugstieges außerhalb des Satzungsgebietes eingliedern. Ebenso im Abschnitt westlich der Geschossbauten bis zur Strandstraße prägen eingeschossige Wohngebäude das Bild des Straßenzuges entsprechend der weiteren Bebauung im Stepenitzer Weg.

## 4. Nutzungsstruktur

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass von den baurechtlichen Genehmigungen her in fast allen Gebäude die Dauerwohnnutzung genehmigt ist. Eine gewerbliche Ferienvermietungsnutzung ist nur in wenigen Fällen genehmigt.

Bei einem Teil dieser Wohneinheiten handelt es sich inzwischen auch um Zweitwohnungen. Es ist nicht auszuschließen, dass diese zeitweise auch der gewerblich touristischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Gleichwohl zeigt auch der Abgleich mit dem Melderegister, dass die Dauerwohnnutzung, für die fast alle Gebäude von der Genehmigungslage her vorgesehen sind, auch heute noch die vorherrschende Nutzungsform ist. Ein Gebäudeleerstand etwa als Zweitwohnsitz stellt gegenwärtig noch die Ausnahme dar.

## 5. Beeinträchtigungen des gegenwärtigen Zustandes und somit die Gründe für die Erhaltungssatzung

Entwicklungen aus der Vergangenheit bis heute haben zu Veränderungen der oben beschriebenen Verhältnisse geführt, welche die Erhaltung einer bestimmten Bevölkerungszusammensetzung und damit die Erhaltung der Bausubstanz zusehend in Frage stellen. Ausgelöst durch hohe Kaufpreisangebote werden alte Häuser durch Abbruch und Neubau oder Umbau einer gewinnträchtigeren Nutzung zugeführt. Häufig sollen die ursprünglich von einer einheimischen Familie bewohnten und bewirtschafteten Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt und an verschiedene Personen verkauft werden. Dieser Ablauf zieht eine Veränderung der Nutzungs- und damit der Bevölkerungsstruktur nach sich in der Form, dass bisher für Dauerwohnen genutzter Wohnraum für die einheimische Bevölkerung durch z. B. eine Zweitwohnungsnutzung ersetzt wird. Die Folge ist eine Veränderung der Wohnbevölkerung und eine Umwandlung der Funktion ehemals belebter Wohnstraßen zu ausgestorben wirkenden „Geisterstraßen“ außerhalb der Saison.

## 1. Ausfertigung

Wegen der damit verbundenen Verknappung des Wohnraumes für die einheimische Bevölkerung, welche die Boden- und Mietpreise auf dem freien Markt nicht mehr bezahlen kann, musste die Stadt bereits wiederholt neue Baugebiet am Stadtrand ausweisen (Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 39, zuletzt Bebauungsplan Nr. 51).

Ferner lässt die wachsende Zahl an Zweit- und Ferienwohnungen die Grenzen der infrastrukturellen Voraussetzungen erkennen. Darüber hinaus entzieht die zunehmende Vermietung in großem Maßstab durch Auswärtige vielen einheimischen Kleinvermietern die Existenzgrundlage.

Die geschilderten Entwicklungen haben bereits zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungsstruktur und des Ortsbildes geführt.

Die Zunahme von Eigentums- oder Ferienwohnungen in Teilen des Satzungsgebietes bezieht sich bislang noch mehr auf den Umbau einzelner ehemaliger Wohnhäuser sowie auf Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Verbesserung. Es besteht jedoch die Gefahr, dass auf Grund des Generationenwechsels und des demografischen Wandels zunehmend Gebäude auf dem Immobilienmarkt angeboten werden (häufig von Erbgemeinschaften), die dann für auswärtige Geldanleger besonders interessant sind durch die Möglichkeit des Abbruchs und einer oft höherwertigen Neubebauung. Damit sind solche Gebäude jedoch für die einheimische Dauerwohnnutzung in der Regel verloren; d. h. der Anteil der für Dauerwohnzwecke genutzten Gebäude nimmt tendenziell ab.

## 6. Schlussfolgerung, „besondere städtebauliche Gründe“

Ein Fortschreiten dieser unter Ziffer 5 beschriebenen Entwicklung bedeutet eine Abnahme der Dauerwohnnutzung und damit zugleich durch eine eventuelle Neubebauung den Verlust der weitgehend noch erkennbaren gestalterischen Geschlossenheit des Satzungsgebietes. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur und zur Wahrung des daraus folgenden städtebaulichen Gesamteindruckes der Erlass dieser Erhaltungssatzung dringend geboten. Andernfalls sind Funktionsfähigkeit und städtebauliche Eigenart dieses Ortsteiles massiv gefährdet.

Die bisher genannten Gesichtspunkte sind von daher als „besondere städtebauliche Gründe“, wie sie das OVG Lüneburg im o. a. Urteil (s. Ziffer 3 Absatz 2) als Voraussetzung für den Milieuschutz fordert, anzusehen.

Wyk auf Föhr, den

Stadt Wyk auf Föhr  
Der Bürgermeister

Bürgermeister