

Vermerk

Stand der Bauleitplanung; Rangfolge der Planungsarbeiten

Zuletzt ist durch einen Vermerk vom 25.02.2016 eine Übersicht über die Rangfolge der Planungsarbeiten erstellt worden, die am 02.03.2016 im zuständigen Ausschuss behandelt worden ist. Rückstellungsfristen oder Veränderungssperren laufen zur Zeit nicht. Nach den Beschlusslagen der Stadtvertretung sollte demnach die Abwicklung der Planungsarbeiten erfolgen. Allerdings waren auf Grund unvorhersehbarer Erfordernisse und/oder aktueller politischer Entscheidungen im Berichtszeitraum wiederholt auch andere Planungsarbeiten vorzuziehen.

Dementsprechend sind zwischenzeitlich für die folgenden Verfahren Arbeitsschritte geleistet worden:

1. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet der öffentlichen Grünfläche zwischen Lüttmarschhalle und Strand

Der Satzungsbeschluss für dieses Planverfahren ist am 26.08.2010 gefasst worden u. a. mit dem Ziel, freizeitparkähnliche Nutzungen in Zusammenhang mit der bestehenden Minigolfanlage planungsrechtlich zu ermöglichen. Es waren die abschließenden Arbeitsschritte durchzuführen, um die Planänderung rechtskräftig werden zu lassen.

Parallel läuft ein Antrag auf ordnungsbehördliche Überprüfung durch das Kreisbauamt mit dem Ziel der Beseitigung eines nicht genehmigten Holzhauses. Dieses Verfahren ist immer wieder ausgesetzt worden vor dem Hintergrund eines bestehenden Pachtvertrages und der Verpflichtungen, die der Stadt daraus erwachsen. In der Stadtvertretung am 06.03.2014 ist die Aussetzung des Beseitigungsverfahrens beschlossen worden, „... bis eine rechtssichere Verfahrensweise zur Neuordnung der öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Verhältnisse erkennbar sein wird“ (zitiert nach Vorlage Nr. 2020).

Vor dem Hintergrund des Zeitablaufes sind eine Bestätigung des Abwägungsergebnisses sowie die Wiederholung des Satzungsbeschlusses erforderlich, um die Planänderung rechtskräftig werden zu lassen. Eine solche Beschlussfassung kam in der Stadtvertretung am 06.03.2014 nicht zustande (Vorlage Nr. 1469/7).

Im Jahre 2016 ist das Pachtverhältnis fristgemäß zum 31.12.2017 gekündigt worden, so dass das nicht genehmigte Gebäude danach abzubauen sein wird. Das Beseitigungsverfahren beim Kreisbauamt ist damit obsolet geworden.

Ferner befindet sich die Stadt in Verhandlungen mit einem Hotelinvestor, aus denen sich voraussichtlich weitere planungsrechtliche Änderungserfordernisse ergeben werden.

2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 für den gesamten Strandbereich vom Hafen bis Greveling-Deich, insbesondere den Teilabschnitt 46b für den Bereich am westlichen Endpunkt der Promenade

Am 08.03.2007 war der Aufstellungsbeschluss gefasst worden mit dem Ziel, einen Verkaufstand bzw. eine gastronomische Nutzung im unmittelbaren Strandbereich zu ermöglichen und die Sondergebietsfläche in diesem Teilabschnitt dementsprechend zu ändern. Diese Teilfläche war aus der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes ausgenommen worden, so dass zur Bereinigung dieses Punktes zeitgleich eine „Fortsetzung der Aufstellung des Flächennutzungsplanes“ als Parallelverfahren erforderlich ist (Vorlage Nr. 2013/1).

Strandversorgungskonzept

Nach der Erstellung der Planunterlagen (u. a. Umweltbericht, ein Schallschutzgutachten) sind nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadtvertretung am 06.03.2014 die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde in Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde und des Kreises NF deutlich gemacht, dass die in der Planänderung festgelegten Aussagen nicht zur Begründung der Änderung ausreichen, sondern zunächst eine Strandversorgungskonzeption für die gesamte Strandzone zu erstellen wäre, aus der sich die Notwendigkeit der zusätzlichen Strandversorgungseinrichtung ableiten ließe. Erst dann kann dieses Planverfahren (sowie das

der 2. Änderung) zu Ende geführt werden.

Nachfolgende Abstimmungsgespräche endeten mit der Notwendigkeit der Erstellung eines Strandkonzeptes für die gesamte Föhrer Südküste als Grundlage weiterer Bauleitplanungen. In diesem Konzept sollen alle notwendigen Maßnahmen/Projekte zusammengefasst dargestellt und begründet werden. Die Konzepterstellung dient zugleich als Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln. Der entsprechende Ablauf ist im Frühjahr des Jahres 2015 auf den Weg gebracht worden. Inzwischen ist die Konzepterstellung als förderfähig anerkannt und ein Planungsauftrag im Februar 2016 dafür erteilt worden. Es ist davon auszugehen, dass im Verlauf des Jahres 2017 das Strandkonzept zur Beratung und Beschlussfassung vorliegen wird.

Sobald dann ein Verfahrensstand für das Strandkonzept erreicht sein wird, der sinngemäß dem Planungsstand nach § 33 BauGB bei Bauleitplanverfahren entspricht, können die für bestimmte Projekte notwendigen Bauleitplanverfahren (in Wyk und Nieblum) weitergeführt werden.

Strandkonzession

Hinsichtlich Fragen der „Strandkonzession“, die ebenfalls noch zu klären waren, liegt ein Grundsatzbeschluss zur Neufassung der Strandkonzession der Stadtvertretung seit dem 09.01.2014 vor. Ein entsprechender Planungsauftrag ist seit Dezember 2014 erteilt. Aber auch für dieses Thema sind die Ergebnisse des Strandversorgungskonzeptes abzuwarten.

3. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 für die Teilgebiete 46d und 46g am Strand (Strandbewirtschaftung)

Zur Weiterentwicklung der beiden Surf- und Segelschulstandorte zu jeweils einem Wassersportzentrum sowie zur Vergrößerung der bestehenden gastronomischen Nutzungen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss war am 09.12.2010 gefasst und anschließend öffentlich bekannt gemacht worden. Nach einer ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange waren die Planunterlagen noch einmal zu überarbeiten, so dass nach einem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 06.03.2014 diese Verfahrensschritte wiederholt worden sind.

Neben Eingaben zahlreicher Privatpersonen wurden im Ergebnis in Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde und des Kreises NF dieselben Gesichtspunkte deutlich gemacht wie bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, so dass die in der Planänderung festgelegten Aussagen nicht zur Begründung der Änderung ausreichten, sondern zunächst eine Strandversorgungskonzeption für die gesamte Strandzone zu erstellen wäre, aus der sich die Notwendigkeit der zusätzlichen Strandversorgungseinrichtung ableiten ließe. Erst dann könne auch dieses Planverfahren weiter geführt werden.

Die gutachterlichen Aussagen im Umweltbericht sowie im Schallschutzgutachten sind zu überarbeiten im Interesse der Rechtssicherheit der Planung.

Zwischenzeitlich ist eine Überarbeitung des Schallschutzgutachtens erfolgt. Die Ergänzungen im Umweltbericht sind erst möglich, wenn die Planentwurfsaussagen endgültig geklärt sein werden.

Dazu sind seitens der Strandnutzungsinteressen wiederholt neue Gesichtspunkte vorgetragen worden (zu Erweiterung der Nutzungsformen, Flächengrößen, Bauweisen usw.), die mit einer Neufestlegung der Flächengrößen endeten sowie einer Entscheidung zur Materialwahl (Metall statt Holz) bei den Nebenanlagen der Surfschulen. Die Planunterlagen sind in dieser Hinsicht zu überarbeiten.

Hinsichtlich der Verfahrensabläufe wird ansonsten auf die Ausführungen oben unter Ziffer 2. verwiesen.

4. 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Im November 2013 waren zwei Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gestellt worden in Zusammenhang mit Erweiterungsabsichten eines Klinik- und eines Hotelbetriebes.

Für die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zur Konsolidierung und Erweiterung eines Klinikstandortes hatte die Stadtvertretung am 02.04.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Ferner war ein erster städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Kostenübernahme zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen worden (Juni 2015).

Für die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zur Konsolidierung und Erweiterung eines Hotelstandortes liegt der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung der Kostenübernahme vor. Ferner gab es bisher überwiegend zustimmende Meinungsäußerungen im zuständigen Ausschuss zu einer ersten Erweiterungsüberlegung. Bis heute ist jedoch keine Vertragsunterzeichnung erfolgt.

Für beide Vorhaben zusammengefasst sind im Jahre 2016 eine vorgezogene Behördenbeteiligung sowie eine öffentliche Auslegung durchgeführt worden mit dem Ziel eine Angebotsplanung umzusetzen. Nach Stellungnahmen des Kreisbauamtes und der Landesplanungsbehörde ist eindringlich auf die Sinnhaftigkeit von vorhabenbezogenen Planänderungen für diese beiden Vorhaben verwiesen worden, um die Interessen der Stadt hinsichtlich der Sicherung der Umsetzung der Planung und einer Vermeidung von Fehlentwicklungen besser wahren zu können.

Da für das Hotelvorhaben von Seiten der Vorhabenträger noch keine genaueren Zukunftsvorstellungen beschrieben werden konnten, das Klinikvorhaben jedoch so bald wie möglich umgesetzt werden soll, sind die beiden Planverfahren wieder getrennt worden.

Der Entwurf der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Vorhaben der Klinik Sonneneck liegt als Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vor. Da es sich nun wieder um ein vorhabenbezogenes Planverfahren handelt ist auch der Entwurf eines Durchführungsvertrages zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt worden zur Sitzung des Ausschusses am 11.01.2017. Sobald die von Seiten des Ausschusses gewünschten Nachbesserungen zu den Themen „Stellplätze/Parkplätze“ erfolgt sein werden, können die entsprechenden Beschlussfassungen durch die Stadtvertretung erfolgen (Februar 2017?).

Das Verfahren zur 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird ausgesetzt so lange, bis die Vorstellungen des Vorhabenträgers geklärt sein werden.

5. Durchführungsplan Nr. 2 / Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße Fasanenweg und am Grünstreifen

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2002 wurde das Aufhebungsverfahren für den Durchführungsplan Nr. 2 und das Aufstellungsverfahren für einen neuen Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und städtischem Grünstreifen eingeleitet.

Nach einer öffentlichen Auslegung sowie einer Behördenbeteiligung entstand die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Klärung der bauleitplanerischen Zielsetzung durch Beschlussfassung der Stadtvertretung am 16.08.2012. Demnach sollte die Mischung von Dauerwohnnutzung und gewerblich touristischer Nutzung als stadtentwicklungspolitische Zielsetzung grundsätzlich beibehalten, jedoch zugleich festgelegt werden, in welchen Bereichen der Stadt die touristische Nutzung im Vordergrund stehen darf bzw. sollte, und wie insbesondere bei Bestandsgebäuden, die ausschließlich für die gewerblich touristische Nutzung genehmigt sind, eine Vereinbarkeit mit dem Milieuschutz der Erhaltungssatzung erreicht werden kann.

Die Vorüberlegungen zu einem solchen Leitbild sind in einem Vermerk vom 23.10.2012 zusammengefasst. Abstimmungen mit dem Kreisbauamt zu den planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten hierzu hatten stattgefunden. Das Thema des planungsrechtlichen Umgehens mit den Bestandsgebäuden und der Erhaltungssatzung auch im Hinblick auf ihre

Größe war im November 2013 an die Fraktionen zur Meinungsbildung überwiesen worden.

Die infolge der Entwicklung in der Rechtsprechung in 2013 entstandene Grundsatzthematik der Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen führte u. a. dazu, dass eine konkrete Umsetzung zu einem auf räumliche Teilbereiche des Stadtgebietes bezogenen städtebaulichen Leitbild/Entwicklungskonzept noch aussteht.

An diesem Sachstand hat sich bis heute nichts geändert.

6. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für einen Teilbereich des Plangebietes beiderseits der Parkstrasse bis zu den öffentlichen Grünbereichen und nördlich des Stockmannsweges
Zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes soll die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festlegung von max. Gebäudehöhen geregelt werden (Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren am 08.09.2009). Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt. Das die Planung auslösende Bauvorhaben am Stockmannsweg ist inzwischen den Vorgaben der Stadt entsprechend (Erhaltungssatzung) abgeschlossen.

7. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich zwischen Stockmannsweg, Badestraße und Parkstraße
Zur Umgestaltung eines Teilabschnittes des Stockmannsweges und eines Waldstückes zum „Erlebniswald“ bis zum Strand waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die Vorbedingung zur Gewährung von Fördermitteln zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.05.2010 gefasst worden. Nach Abwicklung eines beschleunigten Verfahrens ist am 09.12.2010 der Satzungsbeschluss gefasst worden. Es sind die abschließenden Arbeitsschritte durchzuführen, um die Planänderung rechtskräftig werden zu lassen.

Vor dem Hintergrund des Zeitablaufes sind eine Bestätigung des Abwägungsergebnisses sowie die Wiederholung des Satzungsbeschlusses erforderlich, um die Planänderung rechtskräftig werden zu lassen. Da das Vorhaben zur Zeit nicht weiter verfolgt wird, sind keine weiteren Verfahrensschritte erfolgt.

8. Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet zwischen der Straße am Flugplatz, der Verlängerung des Fehrstieges bis zum Strand, dem Strand und dem Hamburger Wäldchen
Die bestehende Flachdachsituation soll erhalten und nicht durch unterschiedliche Dachgestaltungen im Hinblick auf das Ortsbild verändert werden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.09.2009 gefasst worden und danach öffentlich bekannt gemacht worden. Die Veränderungssperre ist abgelaufen. Weitere Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt. Zur planungsrechtlichen Klärung und Sicherung der Situation ist die Fortführung des Verfahrens sinnvoll (WA?, SO? usw.).

9. Bebauungsplan Nr. 10 für das bebaute Gebiet zwischen Sandwall und Strand im Teilabschnitt zwischen Feldstraße und Rebbeistieg
Ausgelöst durch Erweiterungswünsche bestehender Beherbergungsbetriebe insbesondere im Erdgeschossbereich ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 am 30.09.2010 von der Stadtvertretung beschlossen worden, um die Ausnutzungsverhältnisse zu klären. Der alte Bebauungsplan Nr. 10 war wegen einer nicht ausreichenden Gebietsbezeichnung für ungültig erklärt worden.
Nach Abstimmung mit dem Kreisbauamt sind die beantragten Vorhaben inzwischen im Rahmen des § 34 BauGB genehmigt worden, so dass kein unmittelbares Planungserfordernis mehr besteht. Zur Klärung (SO?, WA? usw.) und Sicherung der gegenwärtigen Situation sowie zur Vermeidung weiterer baulicher Begehrlichkeiten ist eine Weiterführung des Planverfahrens mit einer Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses sinnvoll.

10. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das städtische Grundstück Fehrstieg 31/Ecke Lerchenweg
In Zusammenhang mit der Vergabe dieses Grundstückes im Wege des Erbbaurechtes an vier einheimische Familien war die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße nicht eingehalten worden, weil die vier zu erstellenden Erbbaurechtsgrundbücher jeweils ein eigenständiges Grundstück im Grundbuch voraussetzten. D. h. das bestehende Flurstück von 1.202 m² war in vier eigenständige Grundstücke zu teilen. Den Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Bebauungsplanänderung hat die Stadtvertretung am 10.02.2012 gefasst.

Nach dieser Beschlusslage war das Kreisbauamt bereit, vorweg Baugenehmigungen auf dem Befreiungswege zu erteilen. Dabei ging das Kreisbauamt jedoch von einer zeitnahen Abwicklung des Bauleitplanverfahrens aus.

Weitere Arbeitsschritte für dieses Verfahren sind jedoch bis heute nicht erfolgt.

11. Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet westlich des Fehrstieges und nördlich des Flugplatzes

Die Bebauungsplanaufstellung zum Vorhaben der Kartbahn ist bis zum Satzungsbeschluss am 13.11.2014 geführt worden. Nachdem die im Parallelverfahren durchgeführte 3. Änderung des Flächennutzungsplans am 05.05.2015 rechtswirksam geworden war, ist die Baugenehmigung für die Kartbahn nach einem Planungsstand gemäß § 33 BauGB erteilt worden.

Das In Kraft setzen des Bebauungsplan nach Abwicklung des Verfahrens verzögerte sich, weil die Planzeichnung mehrfach zu korrigieren war und dementsprechend die notwendige Bestätigung von Seiten des Katasteramtes längere Zeit in Anspruch nahm bis März 2016.

Unglücksfall/Risikoanalyse

Ende März 2016 (Ostermontag) verunglückte ein Flugzeug in unmittelbarer Nähe des Kartbahngeländes. Auf Grund dieses Ereignisses wurde der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt. Stattdessen sollte ein Rechtsgutachten klären, ob aus einem solchen Unglücksfall unmittelbar auf dem Kartbahngelände Entschädigungsfolgen für die Stadt erwachsen könnten.

Die Stellungnahme des Fachanwaltes kam zu dem Ergebnis, dass die Risikoabwägung im Verlauf des Planverfahrens nicht ausreichend war, das Abwägungsergebnis rechtlich angreifbar und somit die Rechtskraft des Bebauungsplanes in Frage gestellt wäre.

Die Prüfung des Kreisbauamtes hinsichtlich der Gültigkeit der Baugenehmigung, die nach § 33 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanes erteilt worden war, kam zu dem Ergebnis, dass die Baugenehmigung würde zurückgenommen werden müssen, wenn nicht gutachterlich nachgewiesen wäre, dass für Menschen auf dem Gelände der Kartbahn keine Gefahr bestünde aus Gründen des Flugverkehrs.

Weitere Vorgehensweise

Vor diesem Hintergrund ist gegen Ende 2016 ein Gutachterbüro mit der Erstellung einer entsprechenden Risikoanalyse beauftragt worden. Dessen Ergebnisse werden voraussichtlich im 2. Quartal 2017 vorliegen. Danach ist die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu wiederholen und wenn möglich ein neuer Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 52 herbeizuführen, um die Baugenehmigung für die Kartbahn aufrechterhalten zu können.

12. Städtebauliche Entwicklung der Stadt Wyk auf Föhr zum Verhältnis von Dauerwohnnutzung und gewerblich touristischer Nutzung

Am 16.08.2012 fasste die Stadtvertretung einen Grundsatzbeschluss, wonach die bisherige Zielrichtung der städtebaulichen Planung zum Schutz der Dauerwohnnutzung grundsätzlich weiterverfolgt, jedoch die Vereinbarkeit mit der Tourismusnutzung anhand eines noch zu entwickelnden Leitbildes für die verschiedenen Teilbereiche der Stadt neu bestimmt werden soll. Weiteres siehe zu Ziffer 5. in Zusammenhang mit Bebauungsplan Nr. 45.

13. Wohnraumversorgung für die Stadt Wyk auf Föhr (bzw. die Inseln Föhr und Amrum)

Nach den notwendigen Grundsatzbeschlüssen aller 15 Amtsgemeinden ist das Wohnungsmarktkonzept für förderfähig erklärt worden. Die Ausarbeitung des Konzeptes wurde im November 2015 beauftragt. Die ersten Arbeitsergebnisse des Konzeptes liegen vor einschließlich einer Übersicht zu den Potenzialflächen der einzelnen Gemeinden. Die abschließende Abstimmung über diese Flächen mit den Gemeinden erfolgt derzeit. Ob die zum Ende des 1. Quartals 2017 angestrebte Fertigstellung des Konzeptes einhaltbar sein wird, ist vor diesem Hintergrund nicht absehbar.

14. Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes der Stadt Wyk auf Föhr

Über den Ausbau des Fernwärmenetzes und ein zweites Blockheizkraftwerk dafür ist wiederholt beraten worden mit einer letzten Beschlussfassung im Ausschuss für einen Heizwerk-Standort beim Schulzentrum/Tennishalle am 12.03.2013. Eine weitere Beschlussfassung in der Stadtvertretung unterblieb vor der Kommunalwahl 2013.

Zwischenzeitlich hat der Versorgungsträger erklärt, dass er kein Interesse an einem Standort für ein weiteres Heizwerk mehr hat.

15. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zw. Umgehungsstr. und Hafenstraße (Innenstadt)

16. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zw. Hafenstraße und Große Straße (Innenstadt)

17. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 zw. Große Straße und Mittelstraße (Innenstadt)

Der zuständige Ausschuss hatte empfohlen, die o. a. Bebauungspläne in der Innenstadt dahingehend zu ändern, dass gastronomisch genutzte Außenterrassen ermöglicht, Sonnen-, Sicht- und Windschutzanlagen geregelt und Nebenanlagen in begrenztem Umfang zulässig werden.

Die Inhalte dieser Planänderungen sind erweitert worden um die aktuellen Fragestellungen zu Umbauten und Nutzungsänderungen bei Gebäuden, deren genehmigter Bestand von den Festsetzungen dieser Bebauungspläne (z. B. zum Maß der Nutzung und von gestalterischen Regelungen) abweicht.

Die Aufstellungsbeschlüsse dazu sind im Ausschuss am 01.06.2016 gefasst worden. Die sinngemäßen Beschlussfassungen in der Stadtvertretung sind noch nicht erfolgt, weil noch zu klären war, ob die Änderung der heutigen Mischgebietenutzung zu einem Sondergebiet „Gemischte Nutzung und Tourismus“ in die Verfahren einbezogen werden sollte, um angesichts der heutigen Rechtsprechung Ferienwohnungen im Innenstadtbereich wieder genehmigungsfähig zu machen.

Eine sinngemäße Änderung für den Bebauungsplan Nr. 22 hatte zu zahlreichen Eingaben und einer noch nicht abgeschlossenen Diskussion in der Öffentlichkeit geführt.

18. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zwischen Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße

Am 12.05.2016 hatte die Stadtvertretung den 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst für einen Entwurf, der u. a. eine Regelung zu Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten Bestand, die Zulassung gewerblich genutzter Außenterrassen sowie überarbeitete Ausweisungen zum Maß der Nutzung und zu den Baugrenzen umfasste.

Hinzu kam, dass vor dem Hintergrund der zur Zeit geltenden Rechtsprechung das Mischgebiet zu einem Sondergebiet „gemischte Nutzung und Tourismus“ geändert werden sollte, um Ferienwohnungen in diesem Innenstadtbereich wieder zulässig zu machen. Die neue Festsetzung ließ ferner Dauerwohnungen zu, schloss aber Zweitwohnungen aus.

Im Verlauf der nachfolgenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen insbesondere gegen den Ausschluss der Zweitwohnungen vorgebracht worden. Hinsichtlich der Abwägung wird zu entscheiden sein, ob das Planverfahren mit dem ursprünglich angedachten Regelungsinhalt fortgeführt, ob den Eingaben gefolgt oder eine Änderung der Rechtslage durch eine eventuelle neu BauNVO abgewartet werden soll. Dabei ist zu bedenken, dass durch die seit 1985 bestehende Erhaltungssatzung eine Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Zweitwohnungen bereits einem Genehmigungsvorbehalt unterlegen hat.

In Abhängigkeit von dieser Entscheidung sind dann die nächsten Verfahrensschritte aufzubauen.

19. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet beiderseits des Stine-Andresen-Weges und der Flurstraße

Am 16.05.2013 hatte die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss gefasst mit dem Ziel eine Regelung zu Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten Bestand in den Bebauungsplan aufzunehmen (siehe Ziffern 18). Nach Abwicklung des Planverfahrens ist am 28.05.2015 in der Stadtvertretung der Satzungsbeschluss gefasst worden.

Die nachfolgenden Verfahrensschritte sind nicht eingeleitet worden, weil eine Änderung der Rechtsprechung eine Überarbeitung eines Teiles der Regelungsinhalte erfordert. Die dafür notwendige Bestandsaufnahme ist bereits durchgeführt worden. Zur Zeit erarbeitet das Kreisbauamt einen neuen Planentwurf (siehe auch Vorgehensweise zu Ziffer 18). Dabei ist noch zu klären, ob der Ausschluss der Zweitwohnungsnutzung auch in diesem Sondergebiet

stattfinden soll. Hier gibt es keine Erhaltungssatzung.

20. Bebauungsplan Nr. 53 zur Erweiterung des Gewerbegebietes

Nachdem am 02.04.2015 durch die Stadtvertretung der formelle Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2095) sowie der Beschluss zur Festlegung der Planungsziele gefasst worden war, ist der Planungsauftrag für den Bebauungsplan an das Kreisbauamt erteilt worden. Ein erster Vorentwurf hat das vorgezogene Beteiligungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange durchlaufen und ist Gegenstand einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anhörung) gewesen. Als nächster Schritt ist der Entwurf – und Auslegungsbeschluss zu fassen. Für diese Entwurfsfassung fehlt noch die Planungsvorgabe zweier großer Betriebe, für die Erweiterungsflächen im künftigen Plangebiet vorgesehen sind.

21. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet westlich des Fehrstieges um Birkenweg und Lindenweg

Angesichts der aktuellen Entwicklung der Rechtsprechung soll das WA-Gebiet zu einem Sondergebiet Wohnen und Touristenbeherbergung geändert werden, um ein Nebeneinander von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen planungsrechtlich zu ermöglichen, Aufstellungsbeschluss am 04.06.2014. Weitere Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt, weil die Klärung der Rechtsfragen abzuwarten war. Die für dieses Jahr in Aussicht gestellte Änderung der Baunutzungsverordnung wird hier voraussichtlich eine Klärung herbeiführen.

22. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet begrenzt im Osten vom Fasanenweg, im Süden vorn 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

Angesichts der aktuellen Entwicklung der Rechtsprechung sollen die WR- und WA-Gebiete zu Sondergebieten für Wohnen und Touristenbeherbergung geändert werden, um ein Nebeneinander von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen planungsrechtlich zu ermöglichen, Aufstellungsbeschluss am 19.06.2014. Weitere Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt, weil die Klärung der Rechtsfragen abzuwarten war. Die für dieses Jahr in Aussicht gestellte Änderung der Baunutzungsverordnung wird hier voraussichtlich eine Klärung herbeiführen.

23. Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, St.-Nicolai-Straße, Rungholtstraße sowie der Westgrenze der Bebauung in einer Bautiefe westlich der Gartenstraße

Der Aufstellungsbeschluss war erstmals gefasst worden am 30.11.1989. Er wurde erstmals wiederholt am 27.02.1997 und aus aktuellem Anlass erneut wiederholt am 19.06.2014.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 06.06.2016 und einer ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind zahlreiche Stellungnahmen insbesondere gegen den Ausschuss der Zweitwohnungsnutzung eingegangen. Da die Klärung der Rechtsfragen hierzu kurzfristig nicht möglich erscheint, aber die geplanten Neubauvorhaben bald verwirklicht werden sollen, ist das Planverfahren geteilt worden in einen Bebauungsplan Nr. 27a für den neu zu bebauenden Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie die Bebauung entlang der Boldixumer Straße und der St. Nikolai Straße und den Bebauungsplan Nr. 27b, welcher die Bebauung entlang der Gartenstraße und der Rungholtstraße umfasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 27a ist nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 15.12.2016 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet, die öffentliche Auslegung findet im Februar 2017 statt.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 27b wird nach Klärung der Rechtsfragen zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden.

24. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet zwischen Ocke-Nerong-Straße und Nieblumstieg, insbesondere die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg

Um für das bisher durch eine gastronomische Nutzung geprägte Eckgrundstück eine neue zukunftsfähige Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Änderung der Nutzungsarten im MI erforderlich. Ein entsprechender Aufstellungs-

beschluss war am 02.04.2015 gefasst worden. Nach Abwicklung des Planverfahrens ist die Änderung am 24.01.2017 rechtskräftig geworden.

25. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 54 für eine Teilfläche nördlich des Hemkweges (ehemals Hofstelle Fritsch)
Nach Erwerb dieser Fläche durch die Stadt stellt sich die Frage einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit zum GE und gegebenenfalls für andere Nutzungen (Heizwerk).

Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechtes sind die beiden o. a. Planverfahren erforderlich (im Parallelverfahren). Die notwendigen Aufstellungsbeschlüsse sind am 02.04.2015 gefasst worden.

Der Planungsauftrag an das Kreisbauamt ist erteilt worden. Ferner ist ein Landschaftsplanungsbüro mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt worden.

Weitere Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt.

Neue Aufstellungsbeschlüsse und beabsichtigte Verfahren im Berichtszeitraum:

26. Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet beiderseits des Berliner und Hamburger Ringes zwischen Rugstieg im Norden, Strandstraße im Westen, öffentlichem Grünstreifen im Süden und Kleingartenanlage im Osten - Satzungsgebiet XVIII –

Um, die städtebaulich schützenswerte Besonderheit des Rugstieggebietes für das Ortsbild zu erhalten, der Umwandlung von Dauerwohngebäuden zu Zweitwohnsitzen entgegenzuwirken sowie die Dauerwohnungen im Satzungsgebiet mit Hilfe des Milieuschutzes zu erhalten, ist die Einführung des Genehmigungsvorbehaltes einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das Satzungsgebiet XVIII für sinnvoll erachtet worden. Die Stadtvertretung hat am 09.06.2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Nach Erstellung einer Bestandaufnahme und der Begründung liegt nun ein Entwurf der Satzung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

27. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet umgrenzt im Norden vom Laglumsweg, im Osten vom städt. Klärwerk, im Süden von einer Parallelen im Abstand von ca. 70 zum Klärwerk und zur städtischen Strandkorbhalle

Nach Erwerb dieser Fläche durch die Stadt soll die Fläche als Erweiterungsfläche für die Kläranlage sowie für Zwecke des städtischen Hafenbetriebes und des Tourismusbetriebes planungsrechtlich entwickelt werden. Für die Schaffung dieses Planungsrechtes sind die beiden o. a. Planverfahren erforderlich (im Parallelverfahren). Die notwendigen Aufstellungsbeschlüsse sind am 15.12.2016 gefasst worden.

Der Planungsauftrag an das Kreisbauamt ist erteilt worden. Ferner ist ein Landschaftsplanungsbüro mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt worden.

Weitere Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt.

Weitere Aufstellungsbeschlüsse liegen vor für die folgenden Verfahren, die bislang ohne Verfahrensfortschritt geblieben sind:

28. 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet zwischen Rebbelstieg, Badestraße, Feldstraße und Sandwall für einen südlichen Teilbereich gegenüber dem Wellenbad-Parkplatz
Wegen geänderter Nutzungsvorstellungen für ein größeres Grundstück, welches historisch als Kindererholungsheim genutzt wird, sollte das Planungsrecht geänderte werden, Aufstellungsbeschluss vom 14.06.2014. Da bis heute keine weiteren Aussagen des Vorhabenträgers vorgetragen worden sind, unterblieben bislang weitere Verfahrensschritte.

29. Bebauungsplan Nr. 29 für den Hafen

Schritte zur Erarbeitung und Verwirklichung einer hafengebundenen Entwicklungskonzeption sind von Seiten des Bau- und Planungsamtes nicht erfolgt.

In einer gemeinsamen Sitzung von Hafenausschuss und Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 30.09.2015 ist das Entwicklungskonzept eines Projektentwicklers vorgestellt worden. Danach sind dem Projektentwickler die Vorstellungen der Stadt informell mitgeteilt worden. Es gab Abstimmungsgespräche u. a. zu Grundstücksfragen, die bislang jedoch nicht

zu weiteren Verfahrensschritten geführt haben.

30. Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet nördlich des Laglumsweges zwischen der ehemaligen Bauschuttdeponie, dem Wasserlauf zum Laglumsiel und des Landesschutzdeich
Für die Verwirklichung der solaren Klärschlamm-trocknung sowie ein Solarfeld ist am 23.09.2008 der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgt. Zwischenzeitlich haben eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Weitere Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt. Die solare Klärschlamm-trocknung ist zwischenzeitlich im Vorgriff auf dieses Bauleitplan-verfahren genehmigt und gebaut worden.
31. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen Teilbereich zwischen Helgoländer Straße, Rebbelstieg und Sylter Weg
Dieses Verfahren sollte die Voraussetzungen zur Errichtung einer Tagespflegestation schaffen (Aufstellungsbeschluss am 05.02.2009). Die Planunterlagen sollten durch den Vorhabenträger erstellt werden, sind jedoch bis heute nicht vorgelegt worden.
32. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet zwischen Hafenstraße, Heymanns-weg, der Landestraße L 214, am Hafen, Strand und Königstraße insbesondere für den Bereich der östlichen Ecke Königstraße/Hafenstraße
Am 30.03.2006 ist der Aufstellungsbeschluss gefasst worden mit dem Ziel, in einem räumlichen Teilbereich (Ecke Königstraße/Hafenstraße) eine gastronomisch genutzte Außen-terrasse planungsrechtlich zu ermöglichen.

Dieses Verfahren erübrigt sich bei Durchführung des Verfahrens gemäß Ziffer 15.
33. Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet zwischen Badestraße, Große Straße, Mittelstraße und Süderstraße
Aufstellungsbeschluss am 29.03.2001 mit dem Ziel, u. a. die baulichen Verhältnisse um den Bereich der Grundschule zu ordnen.

Absichten der Politik bzw. anderer Institutionen, die Planungsabläufe auslösen können:

Weitere Überlegungen und Absichten der Politik über das im vorausgegangenen Absatz Ausgeführte hinaus sind in dieser Übersicht noch nicht enthalten.

Zu erwähnen bleibt noch die Arbeitsgruppe des Bauausschusses, welche die Satzungsgebiete der Erhaltungssatzung überprüft und schrittweise fortschreibt. Es sind inzwischen 7 Satzungsgebiete begangen. Für ein neues Gebiet Nr. XVIII ist eine neue Satzung in Vorbereitung. Für weitere Gebiete steht die Überprüfung noch aus. Nach Abschluss dieses Arbeitsschrittes sind die Ergebnisse in die Planunterlagen zu den einzelnen Satzungen gebietsweise umzusetzen.

Nach Schließung des AOK-Kinderkurheims im November 2015 ist nach wie vor offen, welche weiteren Entwicklungen dort stattfinden sollen. Dies wird möglicherweise ein Erfordernis für die Änderung des Planungsrechtes (das wäre die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13) hinsichtlich zukünftiger Nutzungsvorstellungen nach sich ziehen.

Ähnliche Fragestellungen sind denkbar beim ehemaligen Kölner Kinderkurheim (B-Plan 33) und dem ehemaligen Landschulheim des Kreises Rendsburg Eckernförde (B-Plan 47b). Bei letzterem sind bereits neue Planungsüberlegungen im Ausschuss vorgestellt worden.

Ferner gibt es Abläufe um die Ansiedlung eines Hotels in Nachbarschaft des Wellenbades. Daraus wird sich voraussichtlich auch die Notwendigkeit planungsrechtlicher Verfahren ergeben.

Zur Verbesserung der Rechtssicherheit notwendige Planungsarbeiten

39. Bebauungsplan Nr. 8 um den Berliner Ring
Laut Verfügung des Kreises Nordfriesland sollte im Interesse einer eindeutigen Rechtslage der Bebauungsplan Nr. 8 (Berliner Ring) textlich geändert werden dahingehend, dass der grundsätzliche Ausschluss von Nebenanlagen aufgehoben wird. Damit würde die mit dem Kreisbauamt abgesprochene Verfahrensweise, wonach gemäß LBO genehmigungsfreie Nebenanlagen entgegen der Bebauungsplanfestsetzung zugelassen werden, rechtsverbindlich in die Satzung aufgenommen werden.
Ferner stellt sich die Frage, ob angesichts der Entwicklung in der Rechtsprechung die vorhandene Ausweisung eines WR-Gebiets noch sachgerecht ist.
40. Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung, für den Bereich Olhörweg, Olhörnstieg, Parkstraße, Stockmannsweg
Am 29.08.2002 ist der Aufstellungsbeschluss gefasst worden zur Neuregelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen in diesem Plangebiet. Der Bau-, Planungs- und Umweltschutzausschuss hat hierfür jedoch bisher keine Eilbedürftigkeit gesehen.

Unverändert d. h. ohne Verfahrensfortschritt geblieben sind zusätzlich die folgenden Verfahren, die nach den vorliegenden Beschlusslagen schon seit vielen Jahren gewünscht werden:

41. Bebauungsplan Nr. 28 (Schifferstraße bis Heymannsweg)
42. Bebauungsplan Nr. 35 (ehemalige Kreisberufsschule); vom Ausschuss ist am 14. Mai 1997 eine Erweiterung des Plangebietes empfohlen worden.
43. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Flurstraße, Fußweg)

Die oben beschriebenen Sachverhalte machen deutlich, dass für eine Vielzahl von Verfahren Handlungsbedarf besteht. Die folgende Auflistung ist nicht als Reihenfolge im Sinne einer Rangfolge für die nächsten Arbeitsschritte zu verstehen, sondern nur als Übersicht:

1. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Teilabschnitt 46b (Strand, F-Planergänzung)
2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Teilabschnitte 46d und 46g (Surfschulen, Strandcafé's)
3. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 41 (beschleunigtes Verfahren, Erbbaurechtsgrundstücke)
4. Wohnraumkonzept für die einheimische Bevölkerung (für gesamtes Amt Föhr-Amrum)
5. Bebauungsplan Nr. 53 (Erweiterung Gewerbegebiet)
6. Bebauungsplan Nr. 27 bzw. 27a und 27b (Wohngebäude für das Hotelprojekt)
7. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Klinik Sonneneck)
8. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 (SO – gemischte Nutzung und Tourismus, Innenstadt)
9. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (SO – Dauerwohnen und Tourismus)
10. Bebauungsplan Nr. 54 (neues Gewerbegebiet, ehem. Hofstelle Fritsch)
11. Bebauungsplan Nr. 56 (neues Gewerbegebiet am Laglumsweg (für Aussiedlung Grün-Bau)
12. Durchführungsplan Nr. 2 / Bebauungsplan Nr. 45 (Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung)

weitere zu erwartende notwendige Planungsarbeiten bzw. Planverfahren je nach Zeitpunkt weiterer Beschlüsse

13. Bebauungsplan Nr. 43 Innenstadt / Grundschule
14. Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung, für den Bereich Olhörnweg, Olhörnstieg, Parkstraße, Stockmannsweg (Nebenanlagen)
15. Bebauungsplan Nr. 8 um den Berliner Ring
16. Leitlinie für die Entwicklung der Innenstadt
17. „Grenzenloses Stadterleben“ als Fortsetzung der Sanierung der Fußgängerzone
18. Entwicklungskonzept für das Hafengebiet
19. Fortschreibung des Konzeptes für den ruhenden Verkehr

Hinweise:

Es bleibt abschließend festzustellen, dass im Berichtszeitraum einige Verfahren abgeschlossen bzw. bis zum Satzungsbeschluss geführt werden konnten, jedoch noch nicht abgeschlossen sind. Zugleich sind auch neue Aufstellungsbeschlüsse für neue Verfahren gefasst worden.

Angesichts des oben dargestellten Aufgabenkataloges bleibt festzustellen, dass keine neuen Planungsaufgaben zusätzlich durchgeführt werden können.

Es ist anzumerken, dass durch die zeitliche Inanspruchnahme mit der Abwicklung bzw. Beratung und Betreuung bei Bauantrags- und Bauvoranfrageverfahren sowie durch personelle Veränderungen im Bauamt die für Planungsarbeiten zur Verfügung stehende Zeit zeitweise eingeschränkt war. Ferner wurde und wird durch Aufgaben, die nicht unmittelbar auf Bauleitplanung bezogen sind, Arbeitszeit gebunden (z. B. Verträge bei Erhaltungssatzungsabwicklung, Wettbewerb für Wohnungsbau, usw.).

Wyk auf Föhr, den 25.01.2017

Amt Föhr-Amrum
Bau- und Planungsamt
Hafenstraße 23
25998 Wyk auf Föhr

i. A. W. A. Schmidt

