

Niederschrift

über die 6. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am
Mittwoch, dem 16.01.2019, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 18:20 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel
Frau Claudia Andresen
Herr Arne Arfsten
Herr Raymond Eighteen
Herr Detlef Ermisch
Herr Hans-Ulrich Hess
Frau Birgit Hinrichsen
Frau Annemarie Linneweber
Herr Till Müller
Frau Corinna Weber
Herr Sascha Werner

Vorsitzende
stellv. Vorsitzende

zusätzlich anwesend

Herr Lars Schmidt
Frau Renate Sieck

von der Verwaltung

Frau Yvonne Neise
Frau Imke Waschinski

Seniorenbeirat

Frau Dagmar Oldsen

Tagesordnung:

- 1 . Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 . Anträge zur Tagesordnung
- 3 . Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten
- 4 . Einwendungen gegen die Niederschrift über die 5. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . Bericht der Verwaltung
- 8 . 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 b
für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes südlich der Straße "Am Golfplatz",
nördlich des Marienhof-Geländes, östlich des Fehrstiags in zweiter Reihe Bebauung,
westlich der Bebauung Am Golfplatz 7, 7a und 7b
hier: a) Behandlung der im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung und der
öffentlichen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen
b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/002182/3
- 9 . Verschiedenes

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Frau Dr. Offerdinger-Daegel, begrüßt die Anwesenden und wünscht allen ein gesundes
neues Jahr. Anschließend stellt sie die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit

und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Ein Mitglied der KG-Fraktion wünscht die Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Landschaftsrahmenplan“, wie er auch im Dezember 2018 auf der Tagesordnung zu finden war.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk erläutert hierzu, dass am 30.01.2019 eine Veranstaltung zu diesem Thema stattfinden wird. Anschließend wird in den entsprechenden Gremien hierüber berichtet.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, die Tagesordnungspunkte 10 - 14 nichtöffentlich zu beraten.

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

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 5. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr (öffentlicher Teil) vorgebracht. Sie gilt somit als genehmigt.

5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse

Der Bürgermeister der Stadt Wyk und die Bauausschussvorsitzende berichten über folgende Sachstände:

Wie bereits kurz angesprochen wird es am 30.01.2019 eine Veranstaltung zum Landschaftsrahmenplan, Landesentwicklungsplan sowie zum Wohnungsmarktkonzept geben. Hierzu sind alle Bürgermeister der Inseln sowie die Mitglieder des Fachausschuss Föhr eingeladen. Außerdem wird es in diesem Monat noch ein Gespräch zum Thema Strandkonzept geben.

Die Pläne zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für B-Plan 11 (Haus Jensen) liegen vermutlich im ersten Quartal 2019 vor.

Die Angebote zur Planerstellung für den B-Plan 18 (Gebiet Badestraße 111) liegen vor und werden im nächsten Finanzausschuss beraten.

Für die Skate- und Freizeitanlage im Bereich des Schulzentrums (B-Plan 19 2. Änd.) wird derzeit ein Lärmgutachten erstellt. Nach Auswertung dieses Gutachtens werde der B-Plan erstellt.

Ein Geruchs- und Immissionsgutachten wird derzeit für B-Plan 56 (Erweiterung Grün Bau/DLRG) erstellt.

Der B-Plan 22 1. Änd., begrenzt durch die Süderstraße, der Mühlenstraße, der Feldstraße und der Badestraße, liegt noch bis zum 22.02.2019 in den Räumen des Bau- und Planungsamtes aus.

Der Kreis Nordfriesland wurde mit der Planerstellung für B-Plan 44 (südlich Kortdeelsweg, Neubaugebiet) beauftragt.

Es wird auf die Pläne zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für B-Plan 53, F-Plan 6. Änd. gewartet. Diese liegen vermutlich im 7. Bau- und Planungsausschuss vor.

Für B-Plan 54 (Fritsch-Hof) wird die frühzeitige Beteiligung der TÖBs und der Öffentlichkeit durchgeführt.

6. Einwohnerfragestunde

Beleuchtung der Fußgängerzone

Es wird von einer Einwohnerin angefragt, wann mit dem Umbau der Fußgängerzone gerechnet werden kann. Sehr wünschenswert wäre eine Ausführung der Beleuchtung mit LED-Streifen.

Es wird vom Bürgermeister geantwortet, dass vorerst ein Ortskernentwicklungskonzept für die Innenstadt erstellt werden müsse. Erst danach sei die Stellung eines Förderantrages möglich. Mit dem Baubeginn könne frühestens Ende 2019 bzw. Anfang 2020 gerechnet werden.

Fahrradfahrer auf Gehwegen

Ein Einwohner merkt an, dass nach wie vor viele Fahrradfahrer auf Gehwegen unterwegs seien.

Hierzu wird erwähnt, dass man dieses Problem mit in die Erstellung eines Verkehrskonzepts aufnehmen werde.

Regenwasser Wiesenweg/Lüttmarsch

Ein Anwohner aus dem Wiesenweg weist darauf hin, dass das Regenwasser in der Lüttmarsch bei starkem Regen nicht mehr versickert. Das Oberflächenwasser stehe dann mehrere Tage. Er bittet darum, dass man diese Problematik bei der Hotelplanung am Aquaföhr beachtet.

Der Bürgermeister erwidert hierzu, dass dieses Problem bekannt ist und bereits aktiv in Angriff genommen werde. Ein Bodengutachten sowie eine hydraulische Untersuchung des Regenwasserrückhaltebeckens haben ergeben, dass ein etwa 3-Mal so großes Becken benötigt wird. Auch ohne den Neubau eines Hotels an diesem Standort müsste das Becken vergrößert werden.

7. Bericht der Verwaltung

Es wird über folgende Sachstände berichtet:

Die 1. Änderung des B-Plans 22 liegt derzeit aus. Noch bis zum 22.02.2019 können Eingaben getätigt werden.

Es wird eine Bereisung der Straßen im Stadtgebiet stattfinden. Hierzu wird ein Messfahrzeug der Firma „eagle eyes technologies“ eingesetzt. In einem der nächsten Bau-

ausschusssitzungen wird hierzu eine Prioritätenliste vorgestellt. Man müsse überlegen, wie die bereitgestellten Mittel sinnvoll eingesetzt werden können, da keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

8. **3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 b für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes südlich der Straße "Am Golfplatz", nördlich des Marienhof-Geländes, östlich des Fehrstiogs in zweiter Reihe Bebauung, westlich der Bebauung Am Golfplatz 7, 7a und 7b hier: a) Behandlung der im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung und der öffentlichen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: Stadt/002182/3**

Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage:

Sachdarstellung mit Begründung:

Im Zuge der Vorberatung dieses Tagesordnungspunktes durch den Bau- und Planungsausschuss am 14.11.2018 wurden einige klärungsbedürftige Punkte aufgeworfen, die im Anschluss mit dem Vorhabenträger besprochen wurden. An der Planzeichnung sowie der Begründung des Bebauungsplans wurden daraufhin Anpassungen vorgenommen. Die entsprechenden Anlagen wurden ausgetauscht. Der Rest der Vorlage wurde nicht verändert.

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 47b ist in Kraft getreten am 05.08.2008. Er weist für den Änderungsbereich eine überbaubare Fläche und eine Grünfläche für Spielplatz und Sport- / Bolzplatz aus.

Von der Eigentümerseite wird eine Nutzungsänderung für die vorhandenen Wohngebäude des Schullandheimes des Kreises Rendsburg-Eckernförde angestrebt. Das historische Gebäude des alten Wyker Gymnasium soll bei einer Änderung erhalten bleiben. Die Anbauten jüngerer Datum sollen abgerissen werden und durch zwei Flügelbauten ersetzt werden.

Das Nutzungskonzept sieht eine Kombination aus dauerhaftem Wohnraum und Ferienwohnungen vor. Es wird angestrebt, einen Teil der Wohnungen barrierefrei zu realisieren.

Die barrierefrei nutzbaren Wohnungen können optional als Servicewohnen bzw. Seniorenwohnen mit einfachen Dienstleistungen für Senioren oder jüngere Bewohner mit Einschränkungen angeboten werden.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 15.12.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Mehrfamilienwohnhäusern und Ferienwohnungen zu schaffen.

a) Behandlung der im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung und der öffentlichen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen

Obwohl im Aufstellungsbeschluss beschlossen wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde aufgrund des angestrebten Nutzungskonzeptes und der Größe des Planvorhabens eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung durchgeführt.

Die Prüfung dieser Stellungnahmen hat ergeben, dass Änderungen am Planentwurf erforderlich sind, um die Belange der Träger öffentlicher Belange sachgerecht zu berücksichtigen. Der Entwurf wurde entsprechend überarbeitet.

Die Eingaben und Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB werden nach Abschluss der Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtvertretung behandelt.

b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Durch die Berücksichtigung einiger Stellungnahmen sind Änderungen am Planentwurf, u.a. Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und in der Begründung, erforderlich. Aufgrund der erforderlichen Änderungen wurde der Planentwurf und die Begründung für die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Behandlung der im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung und der öffentlichen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen

1. Die im Rahmen der Beteiligung (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Eingaben und Stellungnahmen werden nach Abschluss der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtvertretung behandelt.

Zu b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

2. Der Entwurf der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet südlich der Straße „Am Golfplatz“, nördlich des Marienhof-Geländes, östlich des Fehrstieges in zweiter Reihe Bebauung, westlich der Bebauung Am Golfplatz 7, 7a und 7b, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.
Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.
3. Die Amtsdirektorin des Amtes Föhr-Amrum wird beauftragt, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §§ 2 Abs. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter/innen/ Gemeindevertreter/innen/ satzungsgemäße Mitglieder/innen des *-Ausschusses
Davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Im Zuge der Abstimmung kam erneut die Frage eines KG-Mitglieds zu Punkt II Abs. 5 in der Begründung des Bebauungsplanes auf. Hier heißt es nun:

„Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag dazu, die Ferienwohnungen aus einer Hand zu betreiben oder betreiben zu lassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, keine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum vorzunehmen. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger diese Verpflichtungen auch seinen etwaigen Rechtnachfolgern mit Weitergabepflicht aufzuerlegen. Die Begründung von Wohnungserbbaurecht- und Teilerbbaurecht nach § 30 des Wohneigentumsgesetzes ist gem. des Durchführungsvertrages zulässig. Die Unterteilung des Grundstücks in Einheiten bzw. Parzellen, Flurstücke oder Grundstücke für je ein Gebäude ist gem. Durchführungsvertrag zulässig.“

Das Mitglied fragt, ob dies nicht den Plänen der Stadt Wyk widersprechen würde.

Es wird hierzu erwidert, dass die 3 Grundstücke zwar einzeln verkauft werden könnten, dies aber planungsrechtlich keine Auswirkungen haben wird. Die Gebäude können nur so genutzt werden, wie der Bebauungsplan dies festsetzt. Ein Verkauf habe darauf keine Auswirkung.

Der Durchführungsvertrag wird voraussichtlich in der nächsten Bauausschusssitzung vorliegen.

9. Verschiedenes

Ein Mitglied der KG-Fraktion habe gehört, dass vom Land zahlreiche Mittel zur Wohnbauförderung vorliegen. Die Stadt Wyk sollte daran gehen und Fördermittel abgreifen. Es werden mehr Mietwohnungen gebraucht.

Der Bürgermeister weist hier auf die 2 Wohnprojekte im Koertdeelsweg hin. Außerdem baue ein privater Investor ebenfalls Mietwohnungen für seine Angestellten.

Über dieses Thema wird weiter im Finanzausschuss beraten.

Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Yvonne Neise