Niederschrift

über die 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 08.05.2019, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:30 Uhr - 19:30 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
Herr Manfred Thomas

Ab TOP 9

von der Verwaltung

Herr Lukas Jacobsen
Frau Yvonne Neise

Seniorenbeirat

Frau Margarete Christiansen

Entschuldigt fehlen:

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 9. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: a) Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001989/4
- 8 . Strandkonzept hier: a) Sachstand b) Selbstbindungsbeschluss unter Vorbehalt

Vorlage: Stadt/002319

- 9 . Modulares Bauen
- 10 . Verschiedenes
- 11 . Bericht der Verwaltung

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

Frau Dr. Offerdinger-Daegel begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Es wird der Tagesordnungspunkt „9. Modulares bauen“ eingefügt.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechtigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, die Tagesordnungspunkte 12 - 15 nichtöffentlich zu beraten.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 9. Sitzung (öffentlicher Teil)

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 9. 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

Es wird kein Bericht abgegeben.

6. Einwohnerfragestunde

Beleuchtung in der Fußgängerzone

Eine Bürgerin fragt nach der Umsetzung der Beleuchtung in der Fußgängerzone.

Der Bürgermeister verweist diesbezüglich auf seine Ausführungen der letzten Sitzungen.

- 7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
hier: a) Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001989/4

Die Bauausschussvorsitzende berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist von der Stadtvertretung am 19.09.2013 gefasst worden. Ziele der Planänderung waren:

1. Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung sollte eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung überschritten ist.
2. Die Zulässigkeit gastronomisch genutzter Außenterrassen sollte planungsrechtlich geregelt werden, in dem das festgesetzte Maß der überbaubaren Flächen (GRZ) sowie die Baugrenzen in begrenzten Umfang überschritten werden dürfen.
3. Für einen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes sollten die Ausweisungen zum Maß der Nutzung, zum Verlauf der Baugrenzen und zur Anzahl der Geschosse vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen planungsrechtlich geordnet und neu geregelt werden.

Verfahrensablauf und notwendige Änderungen der Planung

Der erste Planentwurf sah eine textliche Regelung zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen und gastronomisch genutzte Außenterrassen sowie durch zulässigerweise errichteten baulichen Bestand vor. Des Weiteren wurden die örtlichen Bauvorschriften mit der Ortsgestaltungssatzung abgeglichen und entsprechen überarbeitet. Die Planzeichnung wurde für einen kleinen Teilbereich geändert, in dem durch ungünstig geschnittene Baufenster bisher kaum eine bauliche Entwicklung möglich war.

Im weiteren Planungsverlauf stellte sich dann heraus, dass eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch zulässigerweise errichteten baulichen Bestand nicht sachgerecht war, da angesichts der Anzahl der Fälle von Überschreitungen von einer Ausnahmeregelung keine Rede mehr sein konnte. Das Maß der baulichen Nutzung wurde dementsprechend im ganzen Geltungsbereich überprüft und moderat erhöht, sodass Überschreitungen durch Bestandsgebäude nun die Ausnahme sind und nicht mehr die Regel (zur Übersicht über die Überschreitungen durch Bestand bei bisheriger und neuer GRZ siehe Tabelle als Anlage).

Eine ursprünglich auch vorgesehene Abweichungsregelung zu den örtlichen Bauvorschriften wurde wieder herausgenommen, da hier eine Einzelfallregelung möglich ist ohne die Grundzüge der Planung infrage zu stellen.

Im Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 12.05.2016 wurde zukunftsblickend zu der BauGB-Novelle 2017 der Gebietstyp in ein sonstiges Sondergebiet „SO – gemischte Nutzung und Tourismus“ geändert, um Regelungen für Dauerwohnen und Tourismus festzusetzen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden Eingaben gemacht, die im Rahmen der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollten:

- Die bisher festgesetzten Baugrenzen und -linien führten in einzelnen Fällen zu ungewollten Benachteiligungen und Einschränkungen. Die Baugrenzen wurden daher dem genehmigten Bestand angepasst. Die Festsetzungen der Baulinien wurden aufgehoben.
- Ebenso wurde der Festsetzungskatalog angepasst. Unter anderem wurde festgesetzt, dass ab einer Geschossfläche von 120 m² eine Dauerwohnnutzung von mindestens 40 % der Geschossfläche geschaffen werden muss. Dadurch soll über die Erhaltungssatzung hinaus der genehmigte Dauerwohnbestand vor einer Umwandlung geschützt werden.

Im Weiteren wurde die Festsetzung des Gebietstyps „SO – gemischte Nutzung und Tourismus“ aufgrund der neuen Vorgaben der BauGB- und BauNVO-Novelle 2017 zu „SO – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ geändert.

Ferner befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene gewerbliche Nutzungen, welche langfristig gesichert werden sollen. Auf Grundlage dessen wurde das Sondergebiet in ein Sondergebiet 1 und ein Sondergebiet 2 unterteilt. Sondergebiet 1 umfasst die östlichen Teilbereiche der Süderstraße, der Feldstraße sowie die komplette Mühlenstraße.

Der zukünftige Festsetzungskatalog des Sondergebiet 1 führt diverse gewerbliche Nutzungen die allgemein zulässig sind auf. Hingegen im Sondergebiet 2 nur ausnahmsweise gewerbliche Nutzungen entstehen können. Dies dient zum einer Stärkung der innenstadtnahen gewerblichen Bereiche, zum anderen schützt es den vorhandenen Wohnraum vor einer möglichen Umwandlung.

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wurde am 01.11.2018 ein erneuter Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss gefasst und eine erneute Beteiligung durchgeführt. Aus dieser ergaben sich keine über die vorherigen Eingaben hinausgehende Inhalte.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und entsprechend der Abwägungsvorschläge in der Anlage Auswertung der Stellungnahmen beschlossen. Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Amtsdirektor wird beauftragt denen, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Ergebnis der heutigen Beschlussfassung mitzuteilen.

Zu b) Satzungsbeschluss

3. Aufgrund des § 10 des BauGB sowie nach § 84 der LBO beschließt die Stadtvertretung die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.amtfa.de“ eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.
6. Der F-Plan wird durch Berichtigung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter/innen / Gemeindevertreter/innen / satzungsgemäße Mitglieder/innen des *-Ausschusses

Davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Stimmhaltungen:

8. **Strandkonzept hier: a) Sachstand b) Selbstbindungsbeschluss unter Vorbehalt Vorlage: Stadt/002319**

Die Bauausschussvorsitzende berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Es liegt derzeit ein aktueller Arbeitsstand des Strandkonzeptes vor.

In Absprache mit den beteiligten Fachabteilungen wird eine Stellungnahme zu der aktuell vorliegenden Arbeitsfassung Ende April bzw. zu Mitte Mai vorliegen.

Parallel soll die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Sobald die Stellungnahmen und die FFH-Verträglichkeitsprüfung vorliegen, müssen die Unterlagen vom Planungsbüro Methner überarbeitet werden.

Mitte/Ende Juni soll voraussichtlich die letzte Beteiligungsrunde des Entwurfes mit der Beteiligung der Landesplanung und Fachbehörden erfolgen.

Vor diesem Beteiligungsschritt sollen die letzten Anmerkungen der Gemeinden und der Stadt Wyk auf Föhr bereits eingearbeitet sein.

Den Anlagen zur Vorlage ist die derzeitige Arbeitsfassung der Unterlagen zu entnehmen (gelb gefärbte Passagen stellen Änderungen dar). Die Einzeldarstellungen sind hierbei nur auf die Stadt Wyk auf Föhr bezogen. Die Kartenanlagen beschränken sich ebenfalls nur auf die Kategorien (Kartenanlagen zum Thema „Küstenschutz“ und „Risikogebiet“ sind hier herausgenommen).

Die Stadt Wyk auf Föhr soll auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen prüfen, ob weitere Hinweise oder Anmerkungen eingegeben werden sollen. Im Weiteren sei darüber zu beraten, ob man bereits einen vorgezogenen Selbstbindungsbeschluss, unter Vorbehalt der noch ausstehenden Beteiligungsschritte, der Stadt herbeiführen kann, um den zu beteiligenden Behörden zu signalisieren, dass eine Akzeptanz des Konzeptansatzes/-inhaltes vorhanden ist.

Beschlussempfehlung:

- a) Sachstand

Der vorliegende Arbeitsstand des Strandkonzeptes wird gebilligt / oder aber mit folgenden Änderungen gebilligt:

- b) Selbstbindungsbeschluss unter Vorbehalt

1. Etwaige Änderungsvorschläge aus Ziffer a) werden in den nächsten Beteiligungsschritt übernommen.

2. Die Stadt Wyk auf Föhr stimmt einem vorgezogenen Selbstbindungsbeschluss zu, unter dem Vorbehalt der noch abzuwartenden Änderung aus dem noch ausstehenden Beteiligungsverfahren.

Nach dem Bericht werden noch folgende Fragen gestellt/Anmerkungen gemacht:

Es stand der Wunsch nach einem zeitnahen Beschluss des Wyker Teils des gesamtinsularen Strandkonzeptes im Raum. Da die Gemeinden Nieblum und Utersum aufgrund des Hochwasser- und Naturschutzes mehr Zeit benötigen, hat man sich entschlossen diesen Selbstbindungsbeschluss zunächst in der Stadt Wyk zu fassen.

Ein Mitglied der KG-Fraktion merkt an, dass diese Vorgehensweise nachvollziehbar wäre.

Ein Mitglied der Grünen-Fraktion stimmt dem zu, allerdings war auch die Idee eines Inselweiten Strandkonzeptes zu begrüßen. Die Unterlagen der anderen Inselgemeinden sollten nachgereicht werden.

Der Bürgermeister der Stadt Wyk schlägt vor, einen 3. Punkt in die Abstimmung einzufügen, nämlich dass dieser Beschluss in den Fachausschuss Föhr gegeben wird, da er eine gesamtinsulare Wirkung hätte. Dem wird einstimmig zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter ;

Davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

9. **Modulares Bauen**

Herr Hess berichtet anhand der beigefügten Anlage.

Die Möglichkeit des modularen Bauens wurde bei der Insel- und Halligkonferenz auf Helgoland vorgestellt. Dieses Modell würde sich auch für Föhr eignen, die Baukosten lagen auf Helgoland bei ca. 2.700 – 2.900 €/m². Herr Hess würde dies gerne weiterverfolgen und erste Angebote einholen. Es wird ein Meinungsbild abgefragt.

Ein Mitglied der SPD-Fraktion fand die Präsentation ansprechend. Positiv ist vor allem, dass die Gebäude schnell errichtet wären. Wohnraum ist auf Föhr knapp.

Ein Mitglied der Grünen-Fraktion findet ebenfalls den Preis und den Zeitfaktor attraktiv. Allerdings ist die Dauerhaftigkeit unklar. Da man auf Föhr noch keine Erfahrung habe, sollte man modulares und konventionelles bauen parallel laufen lassen.

Der Bürgermeister erwidert hierzu, dass es zur Haltbarkeit schon Erfahrungsberichte gäbe.

Ein Mitglied der Linken-Fraktion fragt, welche Auswirkungen die ständige Feuchtigkeit auf das Holz habe.

Hierauf wird erwidert, dass die Bauten sich vom Material nicht von den Einfamilienhäusern im Koortdeelsweg unterscheiden würden. Holz habe eine hohe Lebensdauer.

Ein Mitglied der CDU-Fraktion teilt mit, dass diese Bauweise die Möglichkeit hergäbe, schnell Wohnraum zu schaffen, dieser wird dringend benötigt.

Der Ausschuss spricht sich einstimmig mit 11 Ja-Stimmen dafür aus, sowohl die modu-

lare Bauweise als auch die konventionelle Bauweise weiter zu Verfolgen.

10. Verschiedenes

Zu Ostern fand eine Verkehrszählung statt. Eine weitere wird es in der Saison geben.

Im Verkehrsausschuss im Juni wird es eine Vorstellung des Verkehrskonzeptes geben.

11. Bericht der Verwaltung

B-Plan 20, Gewerbegebiet: Die Angebote zur B-Planerstellung sollten bis 03.05.2019 eingereicht werden und werden nun gesichtet.

B-Plan 44, südliche des Kortdeelsweg: Hierüber wird in der Juli-Sitzung ein erster Sachstand berichtet.

B-Plan 47 b, 3. Änd., „Altes Gymnasium“: Hierüber wird später in der Sitzung berichtet.

B-Plan 53, Neues Gewerbegebiet: Hier ist bald der Stand nach § 33 BauGB erreicht. Der Flächenausgleich wird derzeit bearbeitet.

Ortskernentwicklungskonzept: Die Genehmigung für die Förderung wurde erteilt, bis zum 24.05.2019 werden Angebote eingeholt.

Die Mühlenstraße ist derzeit gesperrt. Die Anwohner wurden hierüber nicht informiert und die Müllabfuhr konnte die Tonnen nicht leeren.

Frau Neise von der Verwaltung wird beauftragt sich der Sache anzunehmen.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Yvonne Neise