

Niederschrift

über die 12. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 04.09.2019, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:30 Uhr - 19:32 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Vorsitzende

Frau Claudia Andresen

stellv. Vorsitzende

Herr Arne Arfsten

Herr Detlef Ermisch

Herr Holger Frädrich

Für Raymond Eighteen

Herr Hans-Ulrich Hess

Frau Birgit Hinrichsen

Frau Annemarie Linneweber

Herr Till Müller

Frau Corinna Weber

Herr Sascha Werner

von der Verwaltung

Herr Ulrich Koch

Frau Yvonne Neise

Seniorenbeirat

Frau Dagmar Oldsen

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Raymond Eighteen

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 11. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Hemkweges, östlich der Bebauung entlang der Ostseite des Kohharderweges und westlich der Reetfläche westlich des Ziegeleiweges
Hier: Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 54
Vorlage: Stadt/002227/1
- 8 . B-Plan 44, für das Gebiet südlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 145 m und westlich des Rotdornweges und nördlich des Haidweges in einer Bautiefe auf einer Länge von ca. 145 m
Hier: Sachstandsbericht
- 9 . Entwicklungsmöglichkeiten für den Wyker Innenhafen
hier: Erweiterter Grundsatzbeschluss

Vorlage: Stadt/002261/2

- 10 . 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nieblum
Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- 11 . Bericht der Verwaltung
- 12 . Verschiedenes

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 werden keine Anträge zur Tagesordnung gestellt.

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 13 - 18 nichtöffentlich zu beraten.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 11. Sitzung (öffentlicher Teil)

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 11. 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

Fußgängerzone – Beleuchtung

Es wäre wünschenswert Treppenstufen im Bereich der Fußgängerzone mit LEDs zu versehen. Als Vorbild könne hier die Treppe am Strandzugang zum Hotel am Südstrand dienen.

Einzelhandelskonzept/Sortimentsliste/Gewerbegebiet

Frage: Findet das Einzelhandelskonzept auch Anwendung für den Fritsch Hof?

Antw.: Es gibt bereits einen Entwurf des Bebauungsplanes, die Sortimentsliste werde auch hier Anwendung finden.

Frage: Gilt die Sortimentsliste auch für das geplante Vorhaben an der Westkaje?

Antw.: Es wird derzeit ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches die Verflechtungsbe-
reiche Innenstadt, Westkaje, Gewerbegebiet betrachten soll.

Frage: Es gibt Gewerbebetriebe, die nicht in die Innenstadt gehörten, warum mache man hierfür ein Einzelhandelskonzept?

Antw.: Das Einzelhandelskonzept gilt ganzheitlich für die Stadt Wyk.

Frage: Was wird aus dem Fritsch Hof?

Antw.: Die Planungen hierfür laufen momentan noch. Man könne sich vorstellen, Gewerbeflächen für größere Gewerke zu schaffen.

Frage: Was wird aus den Vorhaben KIK/Weinkontor?

Antw.: Der Bebauungsplan für dieses Gebiet ist in Arbeit.

7. **Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Hemkeweges, östlich der Bebauung entlang der Ostseite des Kohharderweges und westlich der Reetfläche westlich des Ziegeleiweges**
Hier: Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 54
Vorlage: Stadt/002227/1

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangspunkt

Die Stadt Wyk auf Föhr hat in der Sitzung vom 02.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 beschlossen. Ziel ist es, für das Gelände der ehemaligen Hofstelle Fritsch, eine geordnete bauliche Nutzung planungsrechtlich festzusetzen (Verweis auf die Vorlage Stadt/002098).

Zur Sicherung der Planung ist am 17.10.2017 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen worden. Diese Veränderungssperre ist öffentlich bekannt gemacht worden und würde ohne Verlängerung der Geltungsdauer am 17.10.2019 außer Kraft treten.

Stand des Planverfahrens

Zwischenzeitlich wurden die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt und ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Aufgrund der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes und der Abstimmungserfordernisse mit der unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Umweltberichtes und des Ausgleiches konnte im Bauleitplanverfahren bislang noch keine Auslegung der Planunterlagen erreicht werden.

Erforderlichkeit

Vor dem Hintergrund des oben beschriebenen Verfahrensstandes kann das Planverfahren nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre im Oktober dieses Jahres abgeschlossen werden.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist daher eine 1. Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

Beschlussempfehlung:

1. Zur weiteren Sicherung der Planung beschließt die Stadtvertretung, im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Wyk auf Föhr, die als Anlage beigefügte Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre betreffend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr nördlich des Hemkweges, östlich der Bebauung entlang der Ostseite des Koharderweges und westlich der Reetfläche westlich des Ziegeleiweges.
2. Der Amtsdirektor wird beauftragt, im Namen der Stadt Wyk auf Föhr die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

Davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

8. B-Plan 44, für das Gebiet südlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 145 m und westlich des Rotdornweges und nördlich des Haidweges in einer Bautiefe auf einer Länge von ca. 145 m Hier: Sachstandsbericht

Der Bürgermeister berichtet anhand der beigefügten Präsentation.

Im nächsten Schritt sollen die Alteigentümer der Flächen gehört werden, außerdem sollen die Planer einen ersten B-Plan-Entwurf erstellen.

Folgende Anmerkungen sollen hierbei Berücksichtigung finden:

- Bei den Festsetzungen für die Reihenhäuser solle darauf geachtet werden, dass auch die dritte Etage bewohnbar sei.
- Den Standort der Kita sehe man kritisch, da die Verkehrsführung über den Weißdornweg ungeeignet wäre. Es soll geprüft werden, ob eine Verkehrsführung über den Fehrstieg möglich sei.

Besonders positiv sei die hohe Anzahl an Realisierungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsbau.

Das Planungsbüro solle mit den vorliegenden Anmerkungen einen ersten Entwurf ausarbeiten.

Abstimmung:

Ja: 11

Nein:

Enthaltungen:

9. Entwicklungsmöglichkeiten für den Wyker Innenhafen hier: Erweiterter Grundsatzbeschluss

Vorlage: Stadt/002261/2

Der Bürgermeister berichtet anhand der beiliegenden Präsentation.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr hat am 07. Februar 2018 einen ersten Grundsatzbeschluss gefasst, in dem die generelle Bereitschaft signalisiert wurde, sich aus städtischer Sicht an den Planungsabsichten der WDR zu beteiligen. Stadt und WDR sind bestrebt, das Projekt der Aufwertung und Neugestaltung des Hafens in Wyk auf Föhr in enger Abstimmung voranzubringen und für die Flächen im Bereich des Hafens ein gesamtheitliches Nutzungskonzept zu entwickeln. Eine entsprechende Kooperationsvereinbarung wurde zwischenzeitlich geschlossen.

Am 13.12.2018 wurde ein erweiterter Grundsatzbeschluss gefasst, in dem die sich aus dem weiteren Bearbeitungsablauf ergebenden Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele des Projektes konkretisiert wurden. Darauf aufbauend wurden von den beauftragten Planern zwei konzeptionelle Entwurfsansätze für das Hafenquartier Westkaje und weitere Entwicklungsbereiche erarbeitet, die in einem weiteren Workshop mit politischen Vertretern der Stadt Wyk auf Föhr sowie der WDR diskutiert wurden.

Beide Planungsvarianten wurden mit einem Sockelgeschoss als Hochwasserschutz konzipiert. Das Konzept *Landmarke* sieht eine geschlossene Blockrandstruktur mit Durchgängen, deutliche Höhenentwicklung zum Wasser, Abstaffelung in Richtung Altstadt kern und Schaffung eines halböffentlichen Innenhofs vor. Das Konzept *Warftquartier* beruht auf einer offenen kleinteiligen Zeilenbebauung, Höhensteigerung zum Wasser und halböffentliche Gassen und Durchgängen. Beide Varianten ermöglichen bei ähnlicher Geschossigkeit (II bis V Vollgeschosse zzgl. Dach) gleiche Baumassen, die Variante *Landmarke* ermöglicht jedoch deutlich mehr Zimmer mit direktem Wasser- und Hafenbezug, was bei diesem Standort als essenziell bewertet wird und ein Alleinstellungsmerkmal des Projekts darstellt.

Für das Projekt ist eine eigene Maßstäblichkeit denkbar, die sich einerseits auf den weitläufigen Hafenbereich ausrichtet und auch einen Bezug zu den Dimensionen des angrenzenden Amtshauses herstellt. Die vorgelegten Skizzen zeigen, dass aufgrund des hohen Daches des Amtshauses auch fünf Geschosse auf dem Sockel vorstellbar sein können. Bei der Variante *Warftquartier* besteht seitens der Planer die Skepsis, dass dieser Entwurf einen Bezug zu historischen Bebauungsstrukturen und Gebäuden suggerieren könnte, die an diesem Standort niemals vorhanden waren. Die Variante *Landmarke* wird als innovativer bewertet, sie besitzt das Potenzial, ein weithin sichtbares Gebäude mit großer Strahlkraft zu schaffen, das einen wichtigen Bezugspunkt und Ankunftsort auf der Insel schafft.

Aus der Diskussion ergaben sich die folgenden Erkenntnisse:

- Das Projekt soll über geeignete Vorplätze, Außengastronomie und Aufgänge auf den Sockel einen neuen attraktiven Freiraum im Hafenbereich mit eigenen Angeboten bieten. Ein Innenhof ist nur sinnvoll, wenn dieser einen lebendigen und nutzbaren Außenraum bietet und ganzjährig nutzbar ist, Windschneisen sind zu vermeiden. Der Innenhof ermöglicht es, eine attraktive Gebäudeseite für jene

Zimmer und Gebäudeteile zu entwickeln, die keinen direkten Wasserbezug besitzen, sondern in Richtung Gewerbegebiet orientiert sind.

- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Touristen liegt in Schleswig-Holstein derzeit bei 4 Nächten, auf Föhr sind es aktuell 9 Nächte. Vor 20 Jahren lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer noch bei 20 Tagen deshalb gilt es, auf Föhr für diese neuen Zielgruppen geeignete Angebote zu entwickeln. Die weitere Hotelentwicklung erfordert eine sorgfältige Zieldefinition, es wird ein Hotelklassesegment im Bereich von 3 Sternen angestrebt und es soll ein klares Nutzerprofil (Tagesgäste und Kurzzeiturlauber) entwickelt werden, dass sich von den vorhandenen und geplanten Hotelstandorten abgrenzt.
- Die WDR weist darauf hin, dass die Komplexität des Projekts (Hochwasserschutz, Gründung) eine hohe Grundbelastung darstellt und die bebaute Fläche intensiv ausgenutzt werden muss. Die Wirtschaftlichkeit wird in den höheren Geschossen erreicht, in Voruntersuchungen wurden 100 Zimmer als eine gute, handhabbare Größe identifiziert.
- Neben dem Hotelprojekt wurden verschiedene Arten der Wohnnutzung untersucht, die ebenfalls die hohen Grundkosten refinanzieren müssen. Für kostengünstigen oder geförderten Wohnraum scheint der Standort nicht geeignet. Es sollen keine weiteren Ferienwohnungen, sondern Dauerwohnungen geschaffen werden. Die WDR überlegt derzeit, für eigene Mitarbeiter Personalwohnungen zu schaffen.
- Die Schaffung eines besonderen Wohnangebots für Senioren wird als weitere Entwicklungsoption diskutiert und soll weiter geprüft werden. Der Standort scheint aufgrund seiner zentralen Lage und dem lebendigen abwechslungsreichen Umfeld gut geeignet, muss aber mit entsprechenden Betreuungsangeboten ausgestattet werden.

Von Seiten der Planer wurde aufbauend auf dem Konzept Landmarke die anliegende grundlegende Rahmenplanung entworfen, die die Zusammenfassung der Workshopergebnisse darstellt. Diese Rahmenplanung soll die Basis für einen Planungswettbewerb darstellen, der durch die WDR als privater Vorhabenträger ausgelobt werden soll. Darauf aufbauend sollen im weiteren Verlauf die Erkenntnisse der Rahmenplanung mit Behörden und TöBs abgestimmt und auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse mit der Aufstellung eines Bebauungsplans begonnen werden. Auch wird im nächsten Schritt die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit angestrebt.

Beschlussempfehlung:

Die Stadt Wyk auf Föhr beschließt die aus den Ergebnissen des 2. Workshops erarbeitete anliegende Darstellung als Rahmenplan für das Hafenviertel Westkaje mit folgenden Anmerkungen:

- Die Höhenstaffelung im Rahmenplan soll wie in der Sachdarstellung beschrieben max. 5 Vollgeschosse betragen.
- Da die angedachte Höhenentwicklung nur schwer vorstellbar ist, wurde die Verwaltung damit beauftragt das Planungsbüro um die Erstellung einer Ansichtszeichnung (Skizze) zu bitten, auf der die Höhenentwicklung mit dem Bezugs-

- punkt Amtsgebäude bis in etwa zur Polizeistation dargestellt wird.
- Es gibt Bedenken in Bezug auf die Massivität beider Varianten sowie die Entstehung eines „toten Raumes“ im Inneren der Variante Landmarke. Der Umgang mit diesen Aspekten soll daher im Rahmen des Wettbewerbes speziell berücksichtigt werden.

Dieser Rahmenplan soll die Basis für einen Planungswettbewerb darstellen, der durch die WDR als privater Vorhabenträger ausgelobt wird. Darauf aufbauend sollen im weiteren Verlauf die Erkenntnisse der Rahmenplanung mit den Behörden und TÖBs abgestimmt und auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse mit der Aufstellung eines Bebauungsplans begonnen werden.

Abstimmung unter Berücksichtigung der Anmerkungen:

Ja: 11

Nein:

Enthaltung:

**10. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nieblum
Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit folgender Anmerkung zugestimmt:

Betriebe zur Weinherstellung gehörten in ein Gewerbegebiet und nicht in den Außenbereich.

Abstimmung:

Ja: 10

Nein: 1

Enthaltung

11. Bericht der Verwaltung

B-Plan 11, 5. vorhabenbezogene Änderung (Klinik Sonneneck): Ein gestellter Bauantrag liegt zur Genehmigung beim Kreis Nordfriesland.

B-Plan 11, 6. vorhabenbezogene Änderung (Haus Jensen): Erste Entwürfe zum Verfahren müssen nochmals überarbeitet werden, bevor der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

B-Plan 18, begrenzt durch Stockmannsweg, Badestraße, Olhönweg und –stieg: Der B-Plan ist in Bearbeitung, Fördermittel stehen bereit. Demnächst wird ein erster Zwischenstand vorliegen, welcher im Bauausschuss präsentiert werden wird.

B-Plan 20, Gewerbegebiet: Die Planaufstellung wurde vergeben, es wird ein Entwurf erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept wurde vergeben. Ein erstes Gespräch mit den Planern findet in der 37. KW statt.

B-Plan 22, 1. Änd., begrenzt durch Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße: Der Satzungsbeschluss wurde gefasst, die Ausfertigung wird vorbereitet.

B-Plan 44, Neubaugebiet: siehe TOP 8.

B-Plan 47 b, 3. Änd., „Altes Gymnasium“: Der Satzungsbeschluss wurde auf Oktober verschoben, dass erst die Forderungen aus dem Durchführungsvertrag erfüllt sein müssen.

B-Plan 53, Neues Gewerbegebiet: Ausgleichsflächen wurden gefunden. Diese werden nun der zur Prüfung an die untere Naturschutzbehörde vorgelegt. Letzte Anmerkungen werden in den Planentwurf eingearbeitet.

B-Plan 54, Fritsch Hof: Die Anpassung des Umweltberichts erfolgt im Oktober/November. Anschließend folgt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Ortskernentwicklungskonzept: Das Büro startet im September mit der Auswertung der vorhandenen Konzepte. Ortstermin Anfang Oktober.

Verkehrskonzept: Die Ausarbeitung des Konzepts läuft, Verkehrszählungen haben bereits stattgefunden.

Einzelhandelskonzept: Das Konzept wurde vergeben. Ein erstes Gespräch mit den Planern findet in der KW 37 statt.

Hafenquartier Westkaje: Siehe TOP 9.

12. Verschiedenes

Der Bürgermeister der Stadt Wyk bedankt sich im Namen aller bei Frau Waschinski für ihre gute und zuverlässige Mitarbeit in den vergangenen Jahren. Frau Waschinski verlässt das Amt Föhr Amrum zum 30.09.2019.

Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Yvonne Neise