Niederschrift

über die 12. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am Mittwoch, dem 07.04.2004, um 18:00 Uhr im mit einer Ortsbesichtigung für die Mitglieder des Ausschusses.

Anwesend sind:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Kathrein Groten	SPD	
Herr Jan-Arndt Boetius	CDU	
Herr Jörg Clasen	SPD	
Herr Ulrich Herr	CDU	
Herr Hans Ketelsen	SPD	Vertretung für Herrn Detlef Ermisch von 18.25 Uhr
Herr Heinz Lorenzen	KG	
Herr Arwin Nahmens	SPD	ab 18.05 Uhr
Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel	KG	Vertretung für Herrn Jürgen Poschmann ab 18.30 Uhr
Herr Jürgen Poschmann	KG	zum Ortstermin
Herr Paul Raffelhüsch	CDU	Vertretung für Herrn Peter Jensen
Frau Bettina Riße	Grüne	
Herr Lars Schmidt	CDU	

zusätzlich anwesend

Frau Hilda Korf KG ab 18.25 Uhr

von der Verwaltung

Frau Kerrin Rieper
Herr Heinz-Georg Roth von 18.25 bis 19.50 Uhr
Frau Christine Rudolph bis 20.00 Uhr
Herr Ulrich Schmidt

vom Hafenbetrieb

Herr Ulrich Koch von 18.25 bis 19.50 Uhr

Seniorenbeirat

Frau Usche Meuche Grüne

Kinder- und Jugendbeirat

Frau Anne-Merle Weißbach von 18.25 bis 19.50 Uhr

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Detlef Ermisch SPD
Herr Peter Jensen CDU

Tagesordnung:

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

- 3 . Genehmigung der Niederschrift über die 11. Sitzung
- 4 . Bericht der Verwaltung
- 5 . Bebauungsplan Nr. 26b der Stadt Wyk auf Föhr
für das Gebiet zwischen Badestraße, Boldixumer Straße und St. Nicolai-Straße, insbesondere für den Bereich um das EDEKA-Knudtsen Kaufhaus, den Elektrofachmarkt b&t, das medizinische Gesundheitszentrum sowie die Grundstücke Knudtsenweg 1a und Badestraße 4
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001436
- 6 . 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr
für den gesamten Strandbereich der Stadt Wyk auf Föhr vom Hafen bis zum Greveling-Deich
hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
b) abschließende Beschlussfassung
Vorlage: Stadt/001370/1
- 7 . Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Wyk auf Föhr
für den gesamten Strandbereich der Stadt Wyk auf Föhr vom Hafen bis zum Greveling-Deich (insbesondere der Teilabschnitte 46a-46l)
hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001366/2
- 8 . Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr
Vorgaben der Politik für die Planung
- siehe Anlage -
- 9 . Verschiedenes

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

Stv Groten begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

3. Genehmigung der Niederschrift über die 11. Sitzung

Bv Clasen erklärt, dass er in der Anwesenheitsliste bereits zur Ortsbesichtigung anwesend war. Da keine weiteren Ergänzungen gewünscht werden, wird der Niederschrift mit der o.g. Änderung zugestimmt.

4. Bericht der Verwaltung

- Herr Schmidt berichtet zum Thema Mobilfunkanlagen, dass ein Betreiber eine UMTS-Station in Wyk errichten möchte. Die Stadt hat dem Betreiber bereits mögliche Standorte nennen können. Weiterhin hat sich der Betreiber angeboten, beim nächsten Ausschuss einen kurzen informativen Vortrag zu dem Thema zu halten. Dieses Angebot wird seitens des Ausschusses befürwortet.

Um 18.30 Uhr nimmt Stv Ofterdinger-Daegel an der Sitzung teil.

- Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich rechtswirksam geworden.
- Der Bebauungsplan Nr. 26a hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.
- Die Änderung 5a des Bebauungsplanes Nr. 20 (Lidl) hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

5. Bebauungsplan Nr. 26b der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Boldixumer Straße und St. Nicolai-Straße, insbesondere für den Bereich um das EDEKA-Knudtsen Kaufhaus, den Elektrofachmarkt b&t, das medizinische Gesundheitszentrum sowie die Grundstücke Knudtsenweg 1a und Badestraße 4 hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: Stadt/001436

Herr Schmidt teilt mit, dass in der 3. Variante ein Vorschlag der Eigentümer eingearbeitet worden ist. Die Eigentümer des Grundstückes südlich von b&t wünschen 3 kleinere Baufenster, wobei das kleinste eine Größe von 140 m² und das größte 250 m² haben sollte. Insgesamt ergäbe das eine überbaubare Fläche von 620 m², der bereits in den vorangegangenen Sitzungen zugestimmt worden ist. Weiterhin würde für diese Fläche die mögliche Festsetzung einer Verkaufsflächenbeschränkung auf 300 m² fortfallen, da die Baufenster deutlich kleiner als 300 m² sind. Es stellt sich dann nur noch die Frage, wie mit dem Gebäude von b&t verfahren werden soll, und ob bei der Dachgestaltung des Kaufhauses eine Ausnahmemöglichkeit bestehen sollte.

Nach eingehender Diskussion wird den 3 Baufenstern mit einer Größe von jeweils 150 m² zugestimmt.

Beschluss: 7 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Es wird weiterhin auf mehrere Textbausteine auf der Seite 3 des Textes hingewiesen, die korrigiert werden müssen. Der erste Satz fällt weg, ebenso die Ziffer 12. Die Ziffer 14 lautet künftig wie folgt:

Hinsichtlich der Werbeanlagen gelten die Regelungen des § 11 der Ortsgestaltungssatzung.

Bezüglich der Größenbeschränkung sind die folgenden Regelungen zu beachten:

Im MI-Gebiet einschließlich des SO-Gebietes um das Gebäudes Badestraße Nr. 4 sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 1,5 m² je Gebäude zulässig.

Im SO-Gebiet (mit Ausnahme des Gebäudes Badestraße Nr. 4) sind am Hauptgebäude des EDEKA-Knudtsen Kaufhauses Werbeanlagen zulässig in der maximalen Größe von 2,5 m² jeweils auf der Nord- und Ostseite und bis zur maximalen Größe von 8,00 m² auf der Westseite. Auf der Südseite des Kaufhausgebäudes sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.

Entlang der St. Nicolai-Straße sowie beim östlichen Eckgebäude Boldixumer Straße/St. Nicolai-Straße sind Werbeanlagen in einer Größe von maximal 1,5 m² je Gebäude zulässig.

Beschluss: 11 Ja-Stimmen

Ebenso wird in der Ziffer 14 über den letzten Satz des 2. Absatzes diskutiert. Nach ein-

gehender Diskussion ist der Ausschuss sich einig, dass auch auf der Südseite des Kaufhauses Werbeanlagen zugelassen werden sollten.

Beschluss: 7 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

In der weiteren Beschlussfassung wird über die Größe der Anlagen abgestimmt.

Beschluss:

Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² südlich des Kaufhauses Knudsen
1 Ja-Stimme, 9 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 m² südlich des Kaufhauses Knudsen
8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Hinsichtlich der Verkaufsflächenbeschränkung bei dem Gebäude b&t stehen 4 Alternativen zur Abstimmung. Stv Groten trägt diese vor:

Alternative 1: Keine Verkaufsflächenbeschränkung festsetzen

Alternative 2: max. 300 m² Verkaufsflächenbeschränkung

Alternative 3: max. 500 m² Verkaufsflächenbeschränkung (Bestand)

Alternative 4: 300 m² Verkaufsflächenbeschränkung und Ausnahme von der offenen Bauweise,

damit wären 2 Geschäfte á 300 m² zulässig

Beschluss: Alternative 1 9 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

Alternative 2 11 Ja-Stimmen

Alternative 4 11 Ja-Stimmen

Über die 3. Alternative braucht damit nicht mehr abgestimmt zu werden.

Hinsichtlich des fehlenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Boldixumer Straße bis zum Knudtsenweg, wird der Antrag gestellt, dieses Recht in der Zeichnung einzutragen. Dem Antrag wird zugestimmt.

Beschluss: 11 Ja-Stimmen

Die Traufhöhe der Gebäude südlich von b&t sollte von 6 m auf 4 m reduziert werden, da die Grundfläche nun geringer ist und daher eine so hohe Traufe nicht mehr notwendig ist.

Dieser Meinung schließt sich der Ausschuss an.

Beschluss: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

6. 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr für den gesamten Strandbereich der Stadt Wyk auf Föhr vom Hafen bis zum Greveling-Deich

hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken

b) abschließende Beschlussfassung

Vorlage: Stadt/001370/1

Der Beschlussempfehlung der Vorlage wird ohne Änderung gefolgt.

Beschluss: 11 Ja-Stimmen

7. **Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Wyk auf Föhr für den gesamten Strandbereich der Stadt Wyk auf Föhr vom Hafen bis zum Greveling-Deich (insbesondere der Teilabschnitte 46a-46l)**
hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001366/2

Herr Schmidt teilt mit, dass keine Anregungen oder Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind. Der Hafenbetrieb bittet jedoch für die angedachten Gebäude auf der Promenade eine Solare Nutzung der Dachflächen zu zulassen. Dieser Anregung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen

Der Beschlussempfehlung der Vorlage wird mit der o.g. Änderung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen

8. **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr**
Vorgaben der Politik für die Planung
- siehe Anlage -

Frau Rudolph berichtet über den verteilten Fragenkatalog und bittet diesen in den Fraktionen eingehend zu beraten. Anschließend erklärt sie die Wirkungsweise des Flächennutzungsplanes.

*Der **Flächennutzungsplan** (FNP) ist Teil der Bauleitplanung. Er wird auch als **vorbereitender Bauleitplan** bezeichnet. Das heißt, er bereitet die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vor. Was im Flächennutzungsplan dargestellt werden darf, ist im §5 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgelistet. Die Inhalte des Flächennutzungsplans werden durch den **Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)**, für Teilbereiche konkretisiert, d.h. ausführlicher dargestellt.*

Der Flächennutzungsplan stellt die erste Stufe der Bauleitplanung dar. Die besondere Bedeutung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Stadtentwicklung liegt darin, dass die Gemeinde im FNP grundsätzlich entscheidet, in welcher Weise und für welchen Zweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz usw.) die vorhandenen Flächen sinnvoll und sachgerecht genutzt werden können und sollen.

*Diese Entscheidung soll auf der Grundlage der **voraussehbaren Bedürfnisse** der Gemeinde entstehen und sollte auf die folgenden **10 bis 15 Jahre** ausgerichtet sein. Denn das ist der Zeitraum, den der FNP seine Gültigkeit behalten soll. Erst nach dieser Zeit sollte der FNP an die aktuellen Entwicklungen angepasst und neu aufgestellt werden. Häufige Änderungen parallel zu abweichenden Bebauungsplänen, wie in der Praxis lei-*

der häufig üblich, sind nicht im Sinne des Gesetzgebers und sollten nur in Ausnahmefällen bei nicht vorhersehbaren Entwicklungen stattfinden.

Der Flächennutzungsplan wird nicht als Satzung beschlossen und ist deshalb nur **behördenverbindlich**. Für den „normalen“ Bürger haben die Darstellungen eines FNP keine rechtliche Bindungswirkung. Er schafft daher auch keine Baurechte wie der Bebauungsplan. Dennoch besitzt der Flächennutzungsplan große Bedeutung, da die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer Bebauungspläne an die Darstellungen des FNP gebunden sind und die Festsetzungen der Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden müssen (**Entwicklungsgebot**). Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan beispielsweise kein Gewerbegebiet festsetzen kann auf einer Fläche, für die der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzung vorsieht.

Der FNP umfasst das **gesamte Gemeindegebiet**, also auch die unbebauten Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche. Er stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar, indem er die Art der Bodennutzung in den Grundzügen aufzeigt. Aus dem Geltungsbereich und der Grobheit der Inhalte ergibt sich die Notwendigkeit eines relativ kleinen Maßstabs. Während der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet wird, ist beim FNP der **Maßstab 1 : 5.000** die Regel. Eintragungen in einem Flächennutzungsplan werden als **Darstellungen** bezeichnet, während der Bebauungsplan Festsetzungen trifft.

Dargestellt werden können beispielsweise:

- Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S)
- Flächen für Versorgungsanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kläranlage, Umspannwerk, Kirche, Sportplatz, Kultureinrichtungen)
- überörtliche Verkehrsflächen (klassifizierte Straßen, Sammelstraßen)
- Grünflächen (z.B. Parks, Kleingärten, Sportplätze, Friedhöfe)
- Wasserflächen (z.B. Seen, Häfen, Hochwasserschutzanlagen)
- Landwirtschaftliche Flächen und Wald
- Ausgleichsflächen

Eine weitere Detaillierung der Darstellungen ist möglich, wird aber in der Regel dem Bebauungsplan überlassen, da der Flächennutzungsplan Übersichtscharakter hat.

Dem gezeichneten Plan muss immer ein **Erläuterungsbericht** beigelegt sein, in dem die Gründe für die Darstellungen dargelegt sind. Der gesamte FNP, also Zeichnung und Erläuterungsbericht, müssen von der übergeordneten Verwaltungsbehörde, in Schleswig-Holstein das Innenministerium, genehmigt werden.

Im Anschluss an diese Erklärung wird gefragt, ob bei einer evtl. Beantragung eines Campingplatzes in Wyk dieser Antrag bis zur Fertigstellung des Flächenutzungsplanes zurückgestellt wird. Dies wird verneint. Für einen solchen Fall könnte der alte Flächenutzungsplan nochmals geändert werden. Diese Änderung würde parallel zum Antragsverfahren laufen.

Die Fraktionen werden gebeten, sich bis zur nächsten Sitzung über die Fragen des verteilten Kataloges zu beraten.

9. Verschiedenes

Zu diesem Punkt wird nichts vorgetragen.

Kathrein Groten

Kerrin Rieper