

## Niederschrift

über die 22. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 01.04.2015, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

### Anwesend sind:

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

### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Claudia Andresen	stellv. Vorsitzende
Herr Erland Christiansen	
Herr Raymond Eighteen	Vertretung für Herrn Dr. Joachim Wulf
Frau Birgit Ladewig	
Frau Annemarie Linneweber	
Herr Heinz Lorenzen	
Herr Till Müller	
Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel	Vorsitzende
Herr Eberhard Schaefer	
Herr Peter Schaper	
Herr Lars Schmidt	
Herr Dirk Hartmann	für Frau Birgit Ladewig am 09.04.2015

### von der Verwaltung

Frau Jacqueline Heidenreich  
Herr Ulrich Schmidt

### Gäste

Herr Paul Raffelhüschen	Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr
Herr Ulrich Koch	Werksleiter vom Hafенbetrieb
Herr Architekt Jan Lorenzen	Architekt / Stadtplaner

### Presse

Insel-Bote -Redaktion-

### Entschuldigt fehlen:

Herr Dr. Joachim Wulf

## Tagesordnung:

### **öffentlicher Teil**

- 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 21.Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . Bericht der Verwaltung
- 8 . Strandentwicklungskonzept Föhr - weitere Vorgehensweise -  
B-Plan 46,  
hier: Erweiterung der Surfschulen

- 9 . "Grenzenloses Stadterleben" - weitere Vorgehensweise zur Sanierung der Fußgängerzone
- 10 . Kriterien für den sozialen Wohnungsbau  
(Vorhabenträger Kommune) im B-Plan Gebiet 51  
hier: Vorgaben für eine begrenzte Architektenanfrage (z.B. Größe, Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgröße)
- 11 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wyk auf Föhr  
für das Gebiet zwischen Ocke-Nerong-Straße, Strandstraße, Nieblumstieg, der Ost- und Nordgrenze des Friedhofes und dem Kirchweg, insbesondere die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Festlegung der Planungsziele  
Vorlage: Stadt/002106
- 12 . Verschiedenes

### **nicht öffentlicher Teil**

Ortsbesichtigung (nichtöffentlich) um 16.30 Uhr, Promenade 13 (Pitschies )

- 13 . Einwendungen gegen die Niederschrift über die 21. Sitzung (nichtöffentlicher Teil)
- 13.1 . Vorstellung des Clima Balance Haus  
hier: Sachvortrag
- 14 . Bericht der Verwaltung
- 15 . Wellnessresort Wyk Südstrand  
Durchführungsvertrag in Zusammenhang mit der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Wyk auf Föhr  
hier: Beschluss über den Vertrag  
Vorlage: Stadt/002079
- 16 . Verschiedene Bauanträge und Bauvoranfragen  
Vorlage: Stadt/002105
- 17 . Verschiedenes

### **öffentlicher Teil**

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

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

#### **2. Anträge zur Tagesordnung**

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr bittet das Gremium darum, dass TOP 15 von der Tagesordnung abgesetzt werden soll, da es sich hier nicht um den richtigen Ausschuss handelt. Die Thematik soll im Finanzausschuss diskutiert und beraten werden.

Es sind nicht nur finanzielle Aspekte, sondern auch planerische Aspekte betroffen, wird von einem Fraktionsmitglied der Grünen angemerkt.

Die Vorsitzende des Bauausschusses lässt daraufhin das Gremium abstimmen, ob TOP 15 von der Tagesordnung abgesetzt werden soll.

**Abstimmungsergebnis:** TOP 15 von der Tagesordnung absetzen

0 Ja                      11 Nein                      0 Enthaltung

**3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten**

Der Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten zu TOP 13/14/15 und 17 wird vom Ausschuss zugestimmt, wie in der Einladung benannt.

TOP 16 wird nichtöffentlich beraten, weil private Belange vorliegen könnten.

**4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 21. Sitzung (öffentlicher Teil)**

Die Niederschrift zur 21. Sitzung (öffentlicher Teil) wird einstimmig vom Ausschuss genehmigt.

**5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse**

Da noch Beschlüsse der Stadtvertretung ausstehen, verweist die Vorsitzende des Ausschuss auf die morgige Sitzung der Stadtvertretung am 02.04.2015.

**6. Einwohnerfragestunde**

**a) B-Plan 46**

Eine Bürgerin fragt nach, inwieweit die Erweiterung der Surfschulen im Gremium diskutiert werde.

Die Vorsitzende des Ausschusses berichtet über den derzeitigen Sachstand. Viele Eingaben an Anregungen und Bedenken von Bürger und Bürgerinnen sind hierzu erfolgt. Die Eingaben der Bürger und Bürgerinnen sind dem Gremium bekannt. Des Weiteren ist eine schriftliche Zwischenmitteilung an jeden Bürger seitens der Verwaltung erfolgt.

**7. Bericht der Verwaltung**

Keine Wortmeldung.

**8. Strandentwicklungskonzept Föhr - weitere Vorgehensweise - B-Plan 46**

**hier: Erweiterung der Surfschulen**

Vor der Sitzung hat eine Ortsbesichtigung um 16.30 Uhr an der Promenade 13 (Pit-schies) stattgefunden. Jedes Ausschussmitglied konnte sich einen Eindruck über die Erweiterung des Bereiches und über die weitere bauliche Nutzung verschaffen.

*Herr P. Schaper nimmt aus Befangenheitsgründen nicht an der Diskussion teil.*

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass die Thematik „Strandentwicklungskonzept“ mit dem Kreis Nordfriesland erörtert wurde. Ergebnis dieses Gespräches sei, dass man sich darüber Gedanken machen muss, welche Zielgruppen in der Zukunft angesprochen werden sollen und welche zusätzlichen Angebote man im Strandbereich schaffen möchte.. Der Kreis Nordfriesland schlägt deshalb vor, dass man sich einen Eindruck von anderen Orten bezüglich der Strandversorgung verschaffen sollte.

*Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr verlässt den Sitzungsraum.*

**Anschließend fasst die Vorsitzende des Bauausschusses zusammen:**

**a) Strandentwicklungskonzept**

*Welche Zielgruppe soll angesprochen werden?*

*Welche zusätzlichen Angebote sollen geschaffen werden und wo?*

*Dies müsste inselweit im Rahmen eines Strandversorgungskonzeptes Föhr abgestimmt werden.*

**b) Änderung des B-Planes 46, Erweiterung der Surfschule / Café**

Soll die geplante Erweiterung des Bereiches der Surfschulen sowie deren weitere bauliche Nutzung wie geplant weiter verfolgt werden?

Anschließend werden von den einzelnen Fraktionsmitgliedern Anregungen und Bedenken bezüglich der Änderung des B-Planes 46 für die geplante Erweiterung der Surfschulen und der baulichen Nutzung geäußert.

- Von einem Mitglied der Grünen werden Bedenken bezüglich der Erweiterung der Flächen und der baulichen Nutzung geäußert, denn was räumlich möglich sei, wird auch zukünftig ausgenutzt werden.
- Dieser Meinung schließt sich auch ein KG Mitglied an und fügt hinzu, dass der Rahmen so gesetzt werden muss, dass nichts entstehen kann, was nicht gewünscht ist.

*Nach einer kurzen Diskussion ist sich das Gremium darüber einig, dass eine Vergrößerung der sanitären Anlagen sowie eine Vergrößerung des Küchenbereiches notwendig sind. Der Gastraum soll unverändert bleiben.*

Herr Koch, Werksleiter des Hafetriebes, macht deutlich, dass hier lediglich eine Änderung des B-Plans erfolgen soll. D.h. nicht, dass gleich die größtmögliche bauliche Veränderung der Surfschulen stattfinden wird, denn im Werksausschuss wird darüber zuvor beraten und beschlossen, welche baulichen Maßnahmen dann in der Zukunft umgesetzt werden sollen.

- Ein KG Mitglied bezieht sich auf die neue festgelegte Höhe der Container von 3,20m und schlägt eine Höhe von 2,00m vor, da die Sicht von der Promenade aus zu sehr eingeschränkt wäre.
- Von einem Mitglied der Grünen wird eine Vergrößerung von 25m<sup>2</sup> für den Bereich der Küche und der Sanitäranlagen vorgeschlagen.
- Des Weiteren wird der Vorschlag von einem KG Mitglied gemacht, den Sport und Spielbereich am Strand im B-Plan festzuhalten.
- Ein Mitglied der Grünen äußert Unverständnis für die neu „verteilte Aufstellung/Anordnung“ der Container und schlägt vor, diese nebeneinander aufzustellen. *Der Architekt der Planung merkt an, dass diese Anordnung der Container ein Vorschlag der UNB sei.*

Nach einer ausführlichen Diskussion schlägt der Werksleiter des Hafetriebes vor, bis zur nächsten Sitzung durch den Architekten neue Vorschläge mit den möglichen Varianten erarbeiten zu lassen. Dieses findet beim Gremium Zustimmung.

Anschließend regt ein KG Mitglied an, eine bessere optische Abgrenzung von Surf- und Schwimmbereich im Wasser zu schaffen. Die einzelnen Mitglieder des Ausschusses sollen sich Gedanken darüber machen, ob der Standort einer Segelschule am Hafen oder am Strand besser wäre.

9. **"Grenzenloses Stadterleben" - weitere Vorgehensweise zur Sanierung der Fußgängerzone**

Die Vorsitzende des Bauausschusses stellt dem Ausschuss die Frage, wie die weitere Vorgehensweise zur Sanierung der Fußgängerzone aussehen soll. „Grenzenloses Stadterleben ist vor Jahren das Thema eines Ideenwettbewerbs gewesen, der mit einem 1. Preis des Planungsbüros Wagner endete.

Der Ausschuss muss sich darüber Gedanken machen, wie zur Umsetzung dieser Planung weiter verfahren werden soll.

*Nach einer ausführlichen Diskussion kommt der Ausschuss zu folgenden Ergebnis:*

Die neu überarbeitete Satzung für den „Straßenausbaubeitrag“ muss zügig fertig gestellt werden.

Parallel dazu sollen sich die Fraktionen Gedanken über einen Satzungserlass für sogenannte „Wiederkehrende Beiträge machen. Des Weiteren ist zu prüfen, wie viel Budget die Stadt Wyk auf Föhr in den Haushaltsjahren 2017 und 2018 zur Verfügung stellen könnte, um die Baumaßnahme in einzelnen Bauabschnitten zu verwirklichen. Die jetzige Planung sei zu kostspielig und müsste abgespeckt werden. Erst wenn das Budget feststeht, soll dies dem Architekten mitgeteilt werden, damit dementsprechend Kürzungen in der Planung vorgenommen werden können. Bis zur nächsten Sitzung soll dennoch rechtlich geprüft werden, ob die Stadt Wyk auf Föhr an den Gewinner/Architekten des Ideenwettbewerbs gebunden ist.

Es findet kein Beschluss statt.

10. **Kriterien für den sozialen Wohnungsbau (Vorhabenträger Kommune) im B-Plan Gebiet 51**

**hier: Vorgaben für eine begrenzte Architektenanfrage (z.B. Größe, Anzahl der Wohnungen, Wohnungsgröße)**

Bei den Kriterien für den sozialen Wohnungsbau wird deutlich, dass der Bedarf an ganz kleinen sowie an ganz großen Wohnungen besteht. Auf Vorschlag eines Fraktionsmitgliedes der Grünen sollen nun unverbindlich, Architekten bezüglich der Erstellung eines Planungsvorschlags angesprochen werden.

Es findet kein Beschluss statt.

11. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Ocke-Nerong-Straße, Strandstraße, Nieblumstieg, der Ost- und Nordgrenze des Friedhofes und dem Kirchweg, insbesondere die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg**

**hier: a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Festlegung der Planungsziele**

**Vorlage: Stadt/002106**

**Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 6, rechtskräftig seit dem 08.12.1992, setzt die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg als Mischgebiet fest. Bei den zulässigen Nutzungsarten bestehen Einschränkungen dahingehend, dass u. a. Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind.

Das in Rede stehend Eckgrundstück Ocke-Nerong-Straße 29 ist bebaut mit einem Gebäude, in dem sich eine gastronomische Nutzung sowie eine Wohnung befinden. Mit der Festsetzungsform des Bebauungsplanes ist der historisch überkommen Nutzung als dörflicher Gaststätte „Erdbeerparadies“ Rechnung getragen worden.

Ferner gilt eine Erhaltungssatzung, die sowohl das Erscheinungsbild des Gebäudes als auch die darin befindliche Wohnnutzung schützt.

Da für die bisherige Nutzungsform auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine langfristige Perspektive besteht, ist eine Nutzungsänderung zu einem Geschäftshaus für Blumen und Pflanzenverkauf sowie Gartenartikel mit einem Cafébetrieb sowie die Errichtung eines Gewächshauses beabsichtigt. Die Wohnnutzung im Dachgeschoss des Gebäudes bleibt beibehalten.

Um diese Nutzungsarten planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Die hierfür entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

### **Planungsziele, Inhalte der Planänderung**

Hinsichtlich der Planungsziele sind die folgenden Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

1. Im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung müssen Gartenbaubetriebe zugelassen werden.
2. Das Maß der Nutzung muss im Hinblick auf die Errichtung eines zusätzlichen Gewächshauses erhöht werden.
3. Die Baugrenzen müssen sinngemäß erweitert werden.
4. Gegebenenfalls sind Ausgleichsfragen wegen der zusätzlich versiegelten Flächen sowie die Beachtung der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Anpflanzverpflichtungen gegenüber den südlich angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen.

### **Verfahrensablauf**

Der zuständige Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Wyk auf Föhr hat sich in der Sitzung am 13.08.2014 mit der Angelegenheit befasst und grundsätzlich eine Zustimmung zu dem Vorhaben erklärt. Voraussetzung dafür ist eine städtebauliche Vereinbarung, mit der u. a. geklärt wird, dass die Planungskosten von der Antrag stellenden Seite getragen werden sowie bei Aufgabe der Nutzung das Gewächshaus wieder abgebaut werden wird.

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Das bedeutet u. a., dass ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Damit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung und der damit verbundene Umweltbericht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Anhörung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

Nach einer kurzen Diskussion lässt die Vorsitzende des Bauausschusses das Gremium abstimmen. Die Punkte a) und b) werden zusammen abgestimmt.

### **Beschlussempfehlung:**

#### **Zu a) Aufstellungsbeschluss**

1. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wyk auf Föhr zwischen

Ocke-Nerong-Straße, Strandstraße, Nieblumstieg, der Ost- und Nordgrenze der Friedhofes und dem Kirchweg, insbesondere die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

### **Zu b) Festlegung der Planungsziele**

2. Für die Planung in diesem Teilbereich des Bebauungsplangebietes werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - 2.1 Im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung werden Gartenbaubetriebe zugelassen.
  - 2.2 Das Maß der Nutzung wird im Hinblick auf die Errichtung eines zusätzlichen Gewächshauses erhöht.
  - 2.3 Die Baugrenzen werden erweitert um die künftig geplanten Baukörper zuzulassen.
  - 2.4 Ausgleichsfragen wegen der zusätzlich versiegelten Flächen sowie die Beachtung der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Anpflanzverpflichtungen gegenüber den südlich angrenzenden Nutzungen sind zu berücksichtigen.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Methner in Meldorf beauftragt.
4. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

**Abstimmungsergebnis:**    11 Ja                    0 Nein                    0 Enthaltung

## **12. Verschiedenes**

### **a) Elektrozaun „Hundelauffläche“ Südstrand**

Ein SPD Mitglied bemängelt die Einzäunung durch einen Elektrozaun in der Höhe der Hundelauffläche am Südstrand und regt an, dass ein weiterer Zaun davor errichtet werden sollte.

Ein Fraktionsmitglied der Grünen hält dies nicht für nötig. Von einem KG Mitglied wird hinzugefügt, dass die Einzäunung ein Bestand des Pachtvertrages ist.

### **b) Erdaushub im Neubaugebiet**

Von einem Mitglied der KG Fraktion wird nachgefragt, warum der Erdaushub im Neubaugebiet durchgesiebt wird?

Von der Verwaltung wird hierzu mitgeteilt, dass der durchgesiebte Erdaushub als Eindeckung für die in Zukunft entstehenden Grünfläche verwendet wird. Eine ca. 20 cm dicke Schicht wird aufgetragen.

Die Vorgehensweise ist kostengünstiger als Abtransport des Aushubs und das Heran-

fahren neuen Bodens.

**Hinweis:**

Der Boden, der mit Altlasten im Neubaugebiet belastet ist, ist komplett mit Sand ausgetauscht worden. Anschließend wird dort eine zusätzliche 40 cm dicke Eindeckung mit Mutterboden folgen.

*Die Flächen, die mit Mutterboden eingedeckt werden müssen, sind im Lageplan, in grün gekennzeichnet.*

**Lageplan**



Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Jacqueline Heidenreich