

Niederschrift

über die 56. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr
am Mittwoch, dem 04.04.2018, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 18:00 Uhr - 20:10 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel
Frau Claudia Andresen
Herr Erland Christiansen
Herr Raymond Eighteen
Herr Detlef Ermisch
Herr Holger Frädrich
Frau Birgit Hinrichsen
Frau Annemarie Linneweber
Herr Till Müller
Herr Eberhard Schaefer
Herr Lars Schmidt

Vorsitzende
stellv. Vorsitzende

von der Verwaltung

Frau Jannike Harder
Frau Yvonne Neise

Seniorenbeirat

Frau Dagmar Oldsen

Kinder- und Jugendbeirat

Herr David Noel Scherer

Gäste

Herr Architekt Jan Lorenzen

zu TOP 8 und 9

Entschuldigt fehlen:

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 55. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
6. Einwohnerfragestunde
7. Bericht der Verwaltung
8. Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich der Umgehungsstraße (L 214) und westlich des Hemkweges und der Grundstücke am Kohharderweg
hier: a) Vorstellung der Flächenbedarfsplanung im sonstigen Sondergebiet b) Beratung zu Art der Festsetzung
Vorlage: Stadt/002095/1
9. 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr, für das Gebiet -Hotel Haus Jensen- östlich der Osterstraße und westlich der Straße Forstweg jeweils in zweiter Baureihe, südlich der Waldstraße, in einem 3,50 m breiten Streifen über den südlich an die Waldstraße angebunden öffentlichen Parkplatzes und

nördlich der Gmelinstraße, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

a) Aufstellungsbeschluss

b) Festlegung der Planungsziele

Vorlage: Stadt/002269

10 . Nachbarschaftliche Beteiligung B-Plan 15 1. Änderung der Gemeinde Nieblum

11 . 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 12 - 15 nichtöffentlich zu beraten.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 55. Sitzung (öffentlicher Teil)

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 55. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses 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

LED-Beleuchtung der Wyker Innenstadt

Es wird seitens der anwesenden Einwohner gefragt, ob und wann mit der Umsetzung einer LED-Beleuchtung in der Innenstadt zu rechnen sei. Es wird vom Ausschuss mitgeteilt, dass die Umgestaltung der Innenstadt mit Herrn Dr. Wagner besprochen wurde und es am 24.04.2018 um 16:30 Uhr eine Begehung der Örtlichkeiten geben wird.

Neues Gewerbegebiet

Es wird vom Ausschuss berichtet, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das neue Gewerbegebiet bereits ein Nutzungskatalog entworfen wurde. Dieser könne im Anschluss an den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in den Räumen des Bau- und Planungsamtes von der Öffentlichkeit eingesehen werden. Grundsätzlich soll

durch das neue Gewerbegebiet keine Konkurrenz zum Innenstadtbereich geschaffen werden. Einzelhandelsgeschäfte sollen im Bebauungsplan für das neue Gewerbegebiet daher ausgeschlossen werden.

7. Bericht der Verwaltung

Es wird kein Bericht abgegeben.

8. Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich der Umgehungsstraße (L 214) und westlich des Hemkweges und der Grundstücke am Kohharderweg hier: a) Vorstellung der Flächenbedarfsplanung im sonstigen Sondergebiet b) Beratung zu Art der Festsetzung Vorlage: Stadt/002095/1

Herr Jan Lorenzen berichtet anhand der Vorlage und dem Lageplan:

Sachdarstellung mit Begründung:

a) Vorstellung der Flächenbedarfsplanung im sonstigen Sondergebiet

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurden die Flächenbedarfe der C. G. Christiansen GmbH & Co. KG sowie der Johs. Oldenburg GmbH & Co. KG geprüft.

Beide Betriebe liegen jeweils in einem sonstigen Sondergebiet SO1 Baustoffhandlung und Abfallverwertung (Johs. Oldenburg GmbH & Co. KG) und SO2 Baumarkt und Baustoffhandlung (C. G. Christiansen GmbH & Co. KG).

Beide Betriebe bedürfen aus verschiedenen Gründen jeweils einer Versiegelung von 90% der Grundfläche. Eine entsprechende Flächenbedarfsermittlung wird im Rahmen der Sitzung des Bau-Planungs- und Umweltausschusses vorgestellt.

b) Beratung zu Art der Festsetzung

Die Versiegelungsfläche ist speziell für diese beiden Vorhaben zu beraten. Die historische Zielvorgabe der Stadt Wyk auf Föhr ist im Gewerbegebiet bisher immer eine GRZ von 0,5 festzusetzen. Die Art der Nutzung die hier im Rahmen der sonstigen Sondergebiete besonders ausgewiesen wird, hat im Vergleich zu anderen Gewerben ein höheres Versiegelungsaufkommen, was anhand der Flächenermittlung dargelegt wird.

Aus planerischer Sicht sollte man zudem anstatt einer Grundflächenzahl (GRZ) eine Grundfläche (GR) festsetzen. Durch die Verwendung der GR besteht die Möglichkeit zwischen hochbaulichen und tiefbaulichen Anlagen zu unterscheiden.

GR 1 - Gebäude und überdachte bauliche Anlagen

GR2 - befestigten Flächen (hierunter Fallen u.a. Verkehrsflächen, Stellplätze)

Beschlussempfehlung:

Zu a) Vorstellung der Flächenbedarfsplanung im sonstigen Sondergebiet

1. Die Flächenbedarfsermittlungen der Firmen C. G. Christiansen GmbH & Co. KG und Johs. Oldenburg GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen.

Zu b) Beratung zu Art der Festsetzung

2. In den sonstigen Sondergebieten SO1 Baustoffhandlung und Abfallverwertung (Johs. Oldenburg GmbH & Co. KG) und SO2 Baumarkt und Baustoffhandlung (C. G. Christiansen GmbH & Co. KG) wird jeweils eine Versiegelung von 90% der Grundfläche durch die Stadt Wyk auf Föhr gebilligt.
3. Für den Bereich der sonstigen Sondergebieten SO1 Baustoffhandlung und Abfallverwertung (Johs. Oldenburg GmbH & Co. KG) und SO2 Baumarkt und Baustoffhandlung (C. G. Christiansen GmbH & Co. KG) werden abweichend von der allgemein festgesetzten GRZ jeweils eine GR 1 und eine GR2 festgesetzt.
4. Der Kreis Nordfriesland als Planungsbeauftragter wird über das Ergebnis informiert und soll dies in der weiteren Planung berücksichtigen.

Gesetzliche Anzahl der satzungsgemäßen Mitglieder/innen des Bau-Ausschusses
Davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine satzungsgemäßen Mitglieder/innen des Bau-Ausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

Die Planung wird von den Mitgliedern des Ausschusses positiv aufgenommen. Es wird angeregt, den Grünflächenanteil zu vergrößern bzw. den vorhandenen Grünstreifen als Sichtschutzbereich nach Möglichkeit zu verbreitern. Außerdem soll der Bebauungsplan Nr. 53 keine Vorgaben zur Dachform enthalten. Im bestehenden Gewerbegebiet werde die Dachform über den Bebauungsplan Nr. 20 vorgeschrieben, dies sei nicht mehr zeitgemäß.

9. **6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr, für das Gebiet -Hotel Haus Jensen- östlich der Osterstraße und westlich der Straße Forstweg jeweils in zweiter Baureihe, südlich der Waldstraße, in einem 3,50 m breiten Streifen über den südlich an die Waldstraße angebunden öffentlichen Parkplatzes und nördlich der Gmelinstraße, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**
hier:

a) Aufstellungsbeschluss

b) Festlegung der Planungsziele

Vorlage: Stadt/002269

Sachdarstellung mit Begründung:

a) Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt, Problemstellung, Planungserfordernis

Um den langfristigen Bestand des Haus Jensen sicherzustellen, soll die bestehende Nutzungsart festgeschrieben werden. Ferner sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung zu schaffen, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt der Einrichtung auf lange Sicht zu verbessern.

Im Rahmen der zukünftigen Planungen sollen nördlich des Bestandgebäudes 3 weitere Baukörper entstehen.

Zwei Gebäude mit je neun Gästeeinheiten (Appartements mit Teeküche) werden unmittelbar dem Hotelbetreiber des Haus Jensen untergeordnet.

Ein drittes Gebäude soll für eine alternative Wohnform errichtet werden. Hier sollen zukünftig sechs Wohneinheiten als seniorenrechtliche bzw. barrierefreie Dauerwohnungen entstehen. Die Bewohner können sich selbstständig versorgen, sollen aber auch die Möglichkeit bekommen die gastronomischen Angebote sowie die Wellnessangebote des Haus Jensen mit zu nutzen.

Anstelle des bisherigen allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ein Sondergebiet „Hotel“ auszuweisen. Für die alternative Wohnform ist im weiteren Verfahren mit dem Kreis Nordfriesland abzuklären, ob hier ein Sondergebiet „Dauerwohnen“ oder ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wird.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr, ist durch eine Änderung durch Berichtigung im Rahmen des Verfahrens anzupassen.

b) Planungsziele

Die nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen bestehenden Möglichkeiten des Maßes der Nutzung sind ausgeschöpft. Um eine künftige bauliche Weiterentwicklung ermöglichen zu können, müssen die Ausnutzungsziffern erhöht werden, weil keine Grundstücksvergrößerungen möglich sind.

Angesichts der ohnehin großmaßstäblichen bestehenden Klinikgebäude westlich des Plangebietes und der im Vergleich dazu kleinmaßstäblichen Bebauung östlich des Plangebietes kommen der Anordnung und Ausgestaltung künftiger neuer Gebäude eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dies gilt nicht nur für den Zusammenhang zwischen neuen und bestehenden Gebäuden des Haus Jensen, sondern auch im Hinblick auf deren städtebauliche Auswirkungen für die Umgebung. Deren Massstäblichkeit und gestalterischen Besonderheiten sind bei der Planung zu berücksichtigen (z. B. Geschosshöhe, Höhenentwicklung, Dachformen). Die entsprechenden Rahmenseetzungen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderungen festzusetzen (Baugrenzen, Geschosshöhen usw.).

Im weiteren Verfahren sind auch die verkehrlichen Auswirkungen der künftigen Erweiterung des Hotelbetriebes zu klären sowie ein Ausgleich für die zusätzliche Flächenversiegelung.

Für die Schaffung der oben beschriebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist diese Bebauungsplanänderung erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für einen Teilbereich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet -Hotel Haus Jensen- östlich der Osterstraße und westlich der Straße Forstweg jeweils in zweiter Baureihe, südlich der Waldstraße, in einem 3,50 m breiten Streifen über den südlich an die Waldstraße angebunden öffentlichen Parkplatz und nördlich der Gmelinstraße wird der Beschluss zur Aufstellung der 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst.
2. Das Planverfahren wird als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten

Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

3. Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 3.1 Festlegung der Art der Nutzung als Sondergebiet „Hotel“, zur Sicherung des Hotelstandortes;
 - 3.2 Festlegung der Art der Nutzung als Sondergebiet „Dauerwohnen“ oder als ein reines Wohngebiet (WR), zur Umsetzung einer neuen Wohnform in Verbindung mit den Infrastrukturen des Haus Jensen - die Art der Nutzung wird im weiteren Verfahren mit dem Kreis Nordfriesland abgestimmt-;
 - 3.3 Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, um eine angemessene bauliche Erweiterung zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebes des Hotels zu gewährleisten;
 - 3.4 Regelung gestalterischer Vorgaben, um die Einbindung der bestehenden und künftigen Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang der Umgebung sicherzustellen;
 - 3.5 Festsetzung von Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie die Festsetzung eines Geh-Fahr und Leitungsrechts über das Flurstück 232, um eine bereits genutzt Zuwegung planungsrechtlich zu sichern;
 - 3.6 Klärung der verkehrlichen Belastungssituation;
 - 3.7 Ausgleich der zusätzlich versiegelten Flächen sinngemäß einer naturschutzfachlichen Ausgleichregelung;
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB), erfolgt durch zweiwöchige Offenlage des Geltungsbereiches und der Planungsziele im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafenstraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25. Der Einsichtszeitraum beginnt nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
5. Die Ausarbeitung der Planunterlagen, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt über ein durch den Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro.
6. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens. Die Kostenregelung wird über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen.
7. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Gesetzliche Anzahl der satzungsgemäßen Mitglieder/innen des Bau-Ausschusses
Davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine satzungsgemäßen Mitglieder/innen des Bau-Ausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

Es wird festgelegt, dass es 2 Sondergebiete geben soll:
Sondergebiet 1 Hotel und Sondergebiet 2 Dauerwohnen.

10. Nachbarschaftliche Beteiligung B-Plan 15 1. Änderung der Gemeinde Nieblum

Abstimmungsergebnis: 6 Ja Nein 5 Enthaltungen

11. Verschiedenes

Es wird von einem Mitglied des Bauausschusses angemerkt, dass das Haus Forstblick, Waldstraße 1, ein gutes Vorbild für eine moderne aber trotzdem traditionelle Bauweise sei.

Frau Andresen merkt an, dass sie im Publikum zahlreiche Neueigentümer der Bauten der Boldixumer Straße 32 befinden und fragt ob es hierzu Fragen gibt:
Seitens des Publikums wird gefragt, wann man endlich einziehen könne. Viele Bürger hätten Ihre Häuser und Wohnungen bereits verkauft und müssen bald aus ihren Behelfsunterkünften ausziehen. Der Bürgermeister berichtet, dass es aufgrund verschiedener Faktoren zu Verspätungen gekommen sei. U. a. gab es nur einen großen Bauunternehmer, der ein Angebot abgegeben hat, dieser hat sich leider als unzuverlässig erwiesen. Die hiesigen Firmen, die am Bau beteiligt sind, haben Probleme die Materialien auf die Insel zu ordnen, es gab große Verzögerungen beim Gasanschluss und auch das andauernde schlechte Wetter hat zu Zeitverlust geführt. Es kam weiterhin zu Verzögerungen, weil man versuchte, auf möglichst viele Extrawünsche der Käufer einzugehen. Es wird seitens der Stadt sehr bedauert, dass es einen so schlechten Informationsfluss zu den Käufern gab. Dies soll sich nun schnellstmöglich ändern, indem ein Termin mit den Anwohnern und der Stadt stattfinden soll.

Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Yvonne Neise