



Die Fraktion
Bündnis 90 / Die Grünen
in der Stadtvertretung
der Stadt Wyk auf Föhr

August 2021

Erläuterung der Gründe für die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes für das Objekt Sandwall 1

Eingehend ist darauf hinzuweisen, dass die Gründe, welche zur Ablehnung des ursprünglichen Vorhabens (Abriss und Neubau) durch den Grundstückseigentümer vor einigen Jahren geführt haben Teil der nicht-öffentlichen Beratung des Bauausschusses sind und somit dem Beratungsgeheimnis unterliegen. Diese Gründe dürfen wir daher leider nicht mitteilen. Wir bitten um Verständnis dafür, dass dies evtl. auch zu Schwierigkeiten dabei führen kann, die jetzigen Gründe für eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes zu vermitteln.

Vielleicht ist es aber an dieser Stelle ein guter Einstieg, kurz die städtebaulichen Voraussetzungen zu skizzieren.

Grundsätzlich ist jeder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes berechtigt, innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes Gebäude zu errichten sowie auch abzureißen und neu zu errichten. Die örtliche Gemeinde kann über einen Bebauungsplan nur die groben Züge der zulässigen Bebauung (z.B. Gebäudehöhe, Grundstücksausnutzung, Geschossigkeit etc.) sowie typisierte Nutzungsarten z.B. allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet etc. als Rahmen vorgeben.

Was über einen Bebauungsplan nicht möglich ist, ist die trennscharfe Vorgabe, wie sich die zulässige Nutzung innerhalb eines Plangebietes verteilen muss. Nicht möglich wäre so z.B. die Vorgabe in einem Bebauungsplan, dass das Erdgeschoss eines Gebäudes gastronomische genutzt werden muss.

Für das Grundstück am Sandwall 1 weist der bisherige Bebauungsplan die Nutzung als Mischgebiet aus. Zulässig ist somit sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche oder gastronomische Nutzung. Rein nach dem Bebauungsplan könnte der Grundstückseigentümer somit ein Gebäude errichten, in welchem sich nur Ferienwohnungen befinden.

Neben dem Planungsrecht hat die Gemeinde jedoch noch andere Möglichkeiten der Einflussnahme. Hier insbesondere die sogenannten Erhaltungssatzungen. Für das Grundstück am Sandwall 1 existiert eine solche Satzung, nach welcher zum einen der Abriss von Bestandsgebäuden aus städtebaulich gestalterischen Aspekten genehmigt werden muss und zum anderen auch eine Umnutzung aus Gründen des sogenannten Milieuschutzes einer Genehmigung bedarf.

Man mag sich darüber streiten, ob das Bestandgebäude Sandwall 1 gestalterisch und architektonisch als gelungen bezeichnet werden darf. Sicherlich ist es an dieser Stelle in seinem Äußeren ein Solitär.

Unabhängig von geschmacklichen Fragen weist die Bestandsbebauung jedoch aus unserer Sicht einige eher städtebaulich bedeutende Aspekte auf. Dies ist zum einen die zur Achse Sandwall abgeschrägte Gebäudeflucht. Durch diese öffnet sich der Sandwall etwas in Richtung Strand. Es entsteht eine kleine Vorplatzsituation. Dies ist ein Aspekt, den wir auch in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter betonen möchten.

Daneben erweckt die Dachkonstruktionen jedenfalls optisch einen gewissen Höhenverlauf, kommend von dem nördlich gelegenen sehr hohen Gebäudekörper des atlantischen Hofes, runter zur niedrigeren Anschlussbebauung am Sandwall. So wirkt das Gebäude gewissermaßen als optisches Bindeglied zwischen den Abschnitten Königstraße/Sandwall. Auch dies soll im Zuge des vorhabenbezogenen B-Planes weiter betont werden.

So ist es aus unserer Sicht möglich, die erhaltenswerten gestalterischen Merkmale des Objektes auch bei einem Abriss und Neubau zu erhalten.

Der andere und aus unserer Sicht noch wichtigere Aspekt ist jedoch der Erhalt vor allem der gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss. Wir sind uns sicher darüber einig, dass das zu kleine Angebot an gastronomischen Betrieben nicht nur in Wyk sondern auf der ganzen Insel einen immer größer werdendes Problem darstellt. Die Erwartungshaltung an

die Gemeinden geht daher dahin, auch solche Nutzungen nach Möglichkeit erhalten.

Dass dieses allein über das Bauplanungsrecht nicht möglich ist, haben wir ja bereits schon gesagt. Wir sind hier also auf den Hebel der Erhaltungssatzung und damit den Milieuschutz angewiesen. Hierbei ist es jedoch durchaus zweifelhaft ob der Milieuschutz, welcher Schutz der Zusammensetzung der örtlichen Bevölkerung dienen soll, überhaupt ermöglicht, den Erhalt von gastronomischen bzw. gewerblichen Nutzungen zu fordern. Dennoch versuchen wir in geeigneten Fällen auch diesen Hebel einzusetzen.

Ob darüber hinaus auch die Sicherung der Dauerwohnnutzung nach mehrjährigem Leerstand aus Gründen der Erhaltungssatzung noch möglich ist, wird uns jedenfalls von dem Kreisbauamt auch immer wieder unterschiedlich beantwortet.

Zusammenfassend war bzw. ist die Gemeinde so in einer Situation, in welcher der Grundstückseigentümer, wenn er es nur darauf anlegen würde, auf dem Grundstück entweder das Bestandsgebäude oder einen Neubau in noch etwas größerem Maßstab und komplett als Ferienwohnung genutzt, errichten könnte.

Hiergegen könnte die Stadt nur verhältnismäßig wenig ausrichten.

Wenn es also gelingen kann im Wege eines kooperativen Zusammenarbeitens mit dem Grundstückseigentümer sowohl die gastronomische Nutzung als auch eine Dauerwohnung dauerhaft zu sichern, ist das für die Gemeinde ein nicht zu verachtender Erfolg.

Selbstverständlich muss hierbei eine Abwägung stattfinden und dem Grundstückseigentümer darf nicht zu weit entgegengekommen werden. Übergeordnete städtebauliche Aspekte dürfen nicht vernachlässigt werden.

Dies ist jedoch nach unserer Überzeugung hier nicht der Fall.

Hierfür sprechen verschiedene Gründe.

Zum einen ist auch der Neubau von Ferienwohnungen am Sandwall in direkter Strandlage aus unserer Sicht nicht problematisch. Hierbei handelt es sich primär um einen touristisch geprägten Bereich. In der näheren Umgebung finden sich vor allem (genehmigte) Ferienwohnungen. Dauerwohnung gibt es dort nur wenige. Eine Dauerwohnung in dem Gesamtobjekt ist immer noch mehr als in zahlreichen der Nachbarhäuser zu finden sein wird.

Auch die geplante Erhöhung der Grundstücksausnutzung sowie der zulässigen Gebäudehöhe scheint hier nicht unverhältnismäßig. Hierbei ist vor allem auch zu beachten, dass die umgebende Bebauung zum Teil deutlich höhere Grundstücksausnutzungen aufweist. So ist im anschließenden Bereich des Sandwalles eine Grundstücksausnutzung von 0,9 (statt hier 0,4) eine Geschossflächenzahl von 2,25 (statt hier 0,65) vorgesehen.

Hierbei wird selbstständig darauf geachtet, dass es weiter bei einem Höhenanstieg vom östlichen Sandwallbereich zum westlichen Sandwallbereich bleibt.

Wir hoffen, mit diesen Ausführungen unsere Beweggründe für die Zustimmung zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Sandwall 1 etwas näher gebracht zu haben.