

Niederschrift

über die 1. Sitzung des Dorfmacherprojektes

„Arena und Renaturierung Keitum-Therme“

am Dienstag, den 02. Mai 2017, ab 18:00 Uhr, im Friesensaal Keitum

Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste [nur intern].

Von der Verwaltung sind anwesend:

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Ruth Weirup | Amt für Umwelt und Bauen |
| Steffen Bayerlein | Abteilung Ortsentwicklung |
| Mareike Duncker | Abteilung Ortsentwicklung |

Von dem Kommunalen Liegenschafts-Management sind anwesend:

Marcus Kopplin
Rudi Stiewe
Rüdiger Krtschek

Der Termin beginnt mit einer Begehung des Gebietes.

1. Begrüßung und Ablauf

Steffen Bayerlein begrüßt die Anwesenden und gibt einen kurzen Überblick über den Diskussionsgegenstand des Abends.

Ruth Weirup stellt daran anschließend die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Ausgangslage für die zu diskutierende Modellierung und Ausgestaltung des Thermengeländes vor, welche nachfolgend aufgeführt sind:

Ausgangslage

Bebauung

Das Grundstück war seinerzeit mit einem Meerwasserfreibad bebaut. Aufgrund dieser vorhandenen Bebauung lag das Grundstück bauplanungsrechtlich in einem im Zusammenhang

bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. In 2006 erging die Abbruchgenehmigung für diese vorhandene Bebauung. Die Baugenehmigung für das neue Schwimmbad, dessen Errichtung unmittelbar nach Abriss des alten Gebäude- und Anlagenbestandes erfolgen sollte, konnte daher in 2007 auch als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB erteilt werden.

Baubeginn der neuen „Keitum Therme“ war im gleichen Jahr. Seit 2008 ruhen die Bauarbeiten, d.h. die zugehörige Baugenehmigung ist seit 2009 erloschen (§ 75 Abs. 1 LBO). Der Gebäudebestand kann faktisch mittlerweile nur noch als Ruine bezeichnet werden, da eine Sanierung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich ist. Sowohl aufgrund der abgelaufenen Baugenehmigung als auch aufgrund des Gebäudezustandes ist baurechtlich gemäß ständiger Rechtsprechung der Bestandschutz für dieses Objekt erloschen. In der heutigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Grundstücks ist also die vorhandene Bebauung nicht (mehr) zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage als quasi „letztes“ (ehemals bebautes) Grundstück am Ortsrand kann hier auch keine „Baulücke“ entstehen. Somit bleibt als bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage nur noch die Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund fehlender Privilegierungs- bzw. Begünstigungstatbestände i.S.d. § 35 Abs. 1 bzw. 4 BauGB können die heutigen genehmigungspflichtigen Vorhaben auf dem Grundstück nur als „sonstiges Vorhaben“ i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB eingestuft werden.

Renaturierung

§1 Absatz 3, Nr. 2 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren.

D.h. die Eingriffe sind zurückzuführen und gemäß dem allgemeinen Grundsatz aus § 1 Absatz 1 sind Natur und Landschaft wieder herzustellen.

Gremienbeschlüsse:

GV 19.11.2015

Die GV beschließt, den Abriss der Keitum Therme mit folgender Renaturierung. Für den Haushalt 2017 sollen Haushaltsmittel für den Abriss der Ruine der Keitum Therme eingestellt werden, um dann die Keitum Therme in 2017 abzureißen. 28J/2N/1E

OB 12.01.2017

Bgm. Häckel erläutert, dass der Rückbau über die KV Sylt-Ost organisiert und ausgeschrieben wird und in zwei Teilen vollzogen wird. Der OB beschließt schnellstmöglichen Beginn der Abrissarbeiten, Recyclingmaterial soll wenn möglich vor Ort verbleiben, Renaturierung/Ausgestaltung des Geländes soll in Dorfmachergruppe Natur und Küste besprochen werden.

Umsetzung:

Teil I Abriss bzw. Rückbau / Genehmigungsfrei / Beginn am 01.03.2017

Teil II Renaturierung des Geländes /Genehmigungsantrag Eingang: 23.03.2017 /BPIA 10.04.2017 / Genehmigung steht aus

Antrag:

Die Erstellung des Antrages für die „Aufschüttung, Stabilisierung und Modellierung von Böschungen mit mineralischen Rückbaumassen“ erfolgte in enger Abstimmung zwischen Antragsteller und dem Kreis Nordfriesland als zuständige Genehmigungsbehörde.

Der Antrag v. 23.03.2017/Ergänzung v. 31.03.2017 entspricht dem Minimierungsgebot bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Der Verbleib des Recyclingmaterials (rd. 3.800 m³) ist notwendig für die technisch notwendige Stabilisierung der Böschungen, wird aber durch eine naturnahe Geländemodellierung mit wechselnden Böschungsnegungen an die angrenzende Landschaft angeglichen. Das Recyclingmaterial soll mit dem im Keitumer Kliff ursprünglich vorzufindenden Material (feinkörnige Sande) ähnlichen Material in 20 cm Stärke abgedeckt werden. Zur Vermeidung von Erosion wurde eine Anspritzung mittels Magerrasen vorgesehen.

Rahmenbedingungen für die Renaturierung

Es gilt § 18 (2) Satz 2 BNatSchG. Die Bauaufsichtsbehörde genehmigt die Aufschüttungen (unselbstständige Aufschüttungen, technische Böschungssicherung) auf Grundlage der Landesbauordnung. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wird in diesem Verfahren als Träger öffentlichen Belangs (TöB) beteiligt. Es handelt sich somit um einen Eingriff, der jedoch nicht eigenständig abzuarbeiten ist. Es werden Auflagen der Eingriffsminimierung für die Baugenehmigung formuliert.

Der für den Einbau (Abdeckung) vorgesehene Sand darf nur aus auf der Insel Sylt anfallenden Baustellen gewonnen werden. Es dürfen nur völlig fremdstofffreie Sande ohne Oberboden und organische Durchmischung Verwendung finden. Das Material darf nur von Flächen verwendet werden, bei denen mit keinen Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Der Herkunftsnachweis ist zu führen. Die Anordnung von Analysen des Materials wird sich vorbehalten.

Als Erosionsschutz kann Strandhafer im Engverbund von 30 x 30 cm oder mit einer (heimischen) Trockenrasenansaat eingesetzt werden. Die Qualität der Trockenrasenansaat ist im Vorfeld mit der UNB abzustimmen. Es ist auch ein Mosaik der genannten Pflanzungen möglich.

Nutzungsmöglichkeiten

Eine Liege- und Spielwiese stellt keine Beeinträchtigung eines Trockenrasens dar.

Durch Eintragung in den Lageplan können Ergänzungen nachgereicht werden, da das Verfahren wegen der noch ausstehenden Stellungnahme des LKN noch nicht abgeschlossen ist – z.B. die Einrichtung eines Weges von der Arena an den Abgang 111 anschließend.

Abschließend wird noch einmal klargestellt, dass eine Bebaubarkeit des Grundstückes der ehem. Keitum Therme unabhängig von der Art der Gestaltung des Geländes erloschen ist.

Die bisherige Baugenehmigung hat bereits seit längerem durch den Baustopp ihre Wirkung verloren. Somit besteht für das Gelände kein Baurecht mehr. Es ist nunmehr als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Ein Biotop stellt das Gelände ab dem Zeitpunkt dar, an dem sich ein natürlicher Bewuchs ansiedelt. Die Fläche ist jedoch, wie oben ausgeführt, dennoch nutzbar.

Rudi Stiewe ergänzt die Ausführungen um den derzeitigen Stand des Projektes und einen Ausblick. So steht die Baugenehmigung für die Modellierungsmaßnahmen noch aus, da der Bauschutt noch zu möglichen Schadstoffbelastungen und damit hinsichtlich seiner Verwendbarkeit zu analysieren ist, ein positiver Bescheid wird jedoch in den nächsten zwei bis drei Wochen erwartet. Für die Abrissarbeiten selbst ist keine Genehmigung erforderlich, so dass diese begonnen werden konnten und kontinuierlich voranschreiten.

2. Besprechung der Modellierung, Gestaltung und zukünftigen Nutzung des Thermengeländes sowie des angrenzenden Gebiets der Arena

Steffen Bayerlein führt in die Diskussion ein. Er weist darauf hin, dass in die Überlegungen zur Nutzung und Gestaltung des Thermengeländes auch das angrenzende Gebiet der Arena mit einbezogen werden sollte. Heute Abend geht es somit um die Nutzung des gesamten Bereiches.

Da zu diesem Bereich verschiedene Dorfmachergruppen von Keitum im Dialog Vorschläge und Gedanken erarbeitet hatte, und weil die Weiterbearbeitung der Keitum-im-Dialog-Themen in Projektgruppen vorgesehen ist, wurden zu dem heutigen Treffen alle aktiven Dorfmacher eingeladen.

Nutzungskonzept

Generell

Das Gelände der Therme und die angrenzende Arena sollen der Keitumer Bevölkerung als Dorfmittelpunkt gesichert werden. Entstehen soll eine weitläufige Freizeitfläche, die flexibel und auch kleinteilig genutzt werden kann. Auch eine Verlagerung von Angeboten, die üblicher Weise im Friesensaal stattfinden, wie beispielsweise das Durchführen von Yoga-Stunden, ist bei gutem Wetter denkbar.

Anmerkung der Verwaltung: Für größere Veranstaltungen kann das Gelände bis zu sechs Mal im Jahr genutzt werden. Ein richtiger Veranstaltungsort ist nicht beabsichtigt.

Über die Einrichtung von Sitzbänken hinaus ist keine Möblierung vorgesehen. Es wurde der Vorschlag eingebracht und diskutiert, Strandkörbe aufzustellen. Dies soll später entschieden werden. Ziel ist es, eine beispielbare Fläche zu schaffen und Nutzungen in das Gelände „hineinwachsen“ zu lassen.

Bänke

Die Gestaltung der Sitzbänke sollte möglichst naturnah erfolgen. Eine einheitliche, für Keitum vorgegebene Gestaltung existiert bisher nicht, jedoch wurden in der jüngeren Vergangenheit eine Reihe von Bänken gespendet, welche in Form und Funktionalität Zustimmung finden, jedoch farblich auffällig weiß sind. Der weiteren Verwendung weißer Bänke wurde überwiegend entgegengesprochen. Zum Thema Bänke soll noch ein konkretisierter Vorschlag im Rahmen der Aktualisierung der Tiefbaumaßnahme erarbeitet werden. Dabei sollte auch die Seniorengerechtigkeit und der Unterhaltungsaufwand mitbedacht werden.

Boule-Platz

Für einen Platz, an dem man sich trifft, wurde auch die Errichtung einer Boulebahn angesprochen. Dafür müssten im Zuge der Modellierung des Geländes die Voraussetzungen geschaffen werden. Eine plane Fläche von ca. 12x6 Metern ist dafür mindestens vorzuhalten. Turniermaße wären ggf. zu recherchieren [Sie betragen 4 * 15m].

Im Rahmen der Diskussion wurde auch die Meinung geäußert, dass keine Notwendigkeit bestünde, in das ansonsten durch Trockenrasen geprägte Gelände wieder eine Sandfläche einzubringen. Bouleplätze solcher Ausgestaltung sind schon in Wenningstedt und Kampen vorhanden, so dass in Keitum darauf verzichtet werden könne.

Ergebnis der Standortdiskussion ist ein Kompromiss in der Form einer Aufweitung des unteren Fußgängerwegs. Im beigefügten Plan wurde dabei das Maß 14*5m berücksichtigt. Der Platz könnte baulich so gestaltet werden, dass er im Falle einer Nichtnutzung auch wieder entfernt werden könnte.

Oberer Fußgängerweg

Um die Attraktivität des Ausblicks über das Watt auszuschöpfen, ist am oberen Rand des Geländes gegenüber dem Friesensaal ein Fußweg zu errichten. Dies ist bei der Modellierung des Geländes zu berücksichtigen. Der Fußweg sollte bis um den Parkplatz herum entlang des Kliffs weitergeführt werden. Die gegenüber dem Friesensaal vorhandenen Senkrechtstellplätze werden überwiegend für überflüssig gehalten, bzw. wird die Bedeutung eines Spazierwegs priorisiert, da es ohnehin das Ziel ist, den Verkehr im Ort zu verringern. Es wird jedoch der Einwand vorgebracht, dass die Parkplätze, auch der große Sammelparkplatz am Ende der Straße, zu Saisonzeiten teilweise durchaus ausgelastet sind.

Verknüpfung von Thermen- und Arena-Gelände und Friesensaal

Im Zuge dessen wurde auch über einer Neuordnung der Verkehrssituation gesprochen, die eine Verknüpfung von Thermengelände, Arena, Friesensaal und Kita unterstützen soll.

Hier ist eine ansprechende Gestaltung wichtig, die sich verkehrsberuhigend auswirkt. Eingebracht wurden die Ideen abgesenkter Bordsteinkanten in Anlehnung an den Gurtsteg oder eine Fußgängerzone, um die Mischnutzung der Verkehrsfläche zu fördern. In anderen Sitzungen und Runden (Dorfmachergruppe Verkehr) wurde jedoch gerade eine solche Mischnutzung stark diskutiert und für weniger sicher als die Trennung von Fußweg und Straße befunden. In beigefügtem Plan ist in etwa der hierzu diskutierte Bereich schraffiert hervorgehoben.

Modellierung

Es soll in einigen Wochen, wenn die Geländemodellierung weitgehend fertiggestellt ist, jedoch vor Aufbringung der Deckschicht, ein zweites Treffen inklusive Ortsbesichtigung stattfinden. Ggf. ist eine Änderung der beantragten Anschüttungsgenehmigung erforderlich. Dies ist nach Konkretisierung der Tiefbauplanung zwischen dem Amt für Umwelt und Bauen und dem KLM zu klären. Bspw. könnte das Treffen in Bezug auf die Lage des neuen Weges oder die Verortung der Aufweitung für die Boulebahn erforderlich werden.

Pflege und Instandhaltung

Um die Nutzung des Geländes zu gewährleisten und zu fördern ist eine regelmäßige Pflege und Instandhaltung notwendig. Von wesentlicher Bedeutung ist das Schneiden von Buschwerk, die Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Bezug auf beispielsweise die Betonplatten der Arena sowie die Instandhaltung der Wege und Bänke und die Aufstellung und Leerung von Mülleimern. Es gilt den Unterhaltungsaufwand zu definieren und die Übernahme dieser Aufgaben mit dem Ordnungsamt zu klären.

Toiletten

Da der Ort als Treffpunkt und der Freizeitgestaltung dienen soll, wird über die Notwendigkeit von Toiletten gesprochen. Ein Vorschlag aus der Runde zu einer unterirdischen WC-Anlage wird mehrheitlich als zu teuer beurteilt und es wird auf die in der Nähe gelegene öffentliche WC-Anlage am Museum verwiesen. Die Vertreter des KLM besichtigen kurzerhand den vorderen Gebäudereich und schildern die grundsätzliche Möglichkeit, einen kleinen reetgedeckten Anbau an den Friesensaal zur Erweiterung des vorhandenen Behinderten-WC zu erstellen. Hierüber soll zu gegebener Zeit weiterberaten werden.

3. Weiteres Vorgehen

Die diskutierten Ideen und getroffenen Entscheidungen sind in Prozesse überzuleiten.

Die Modellierung des Geländes obliegt dem KLM. Für die Einrichtung eines oberen Fußgängerweges und weiterer Details ist im Zuge der Baugenehmigungsantrags ggf. ein Nachtrag einzureichen.

Für die Wegebaumaßnahmen sowie die Neuordnung des Sammelparkplatzes ist durch die Abteilung Tiefbau im Amt für Umwelt und Bauen eine Aktualisierung der Planung (siehe Anlage) in die Wege zu leiten. Es ist von Bedeutung, dass die Prozesse und Maßnahmen im Zuge der Renaturierung und Modellierung des Geländes erfolgen.

Ein weiterer Termin im Zuge der Modellierung des Geländes soll stattfinden. Hierzu gibt KLM Bescheid, wenn die Renaturierungsmaßnahme entsprechend weiter voran geschritten ist.

Ende der Sitzung: 19.45 Uhr

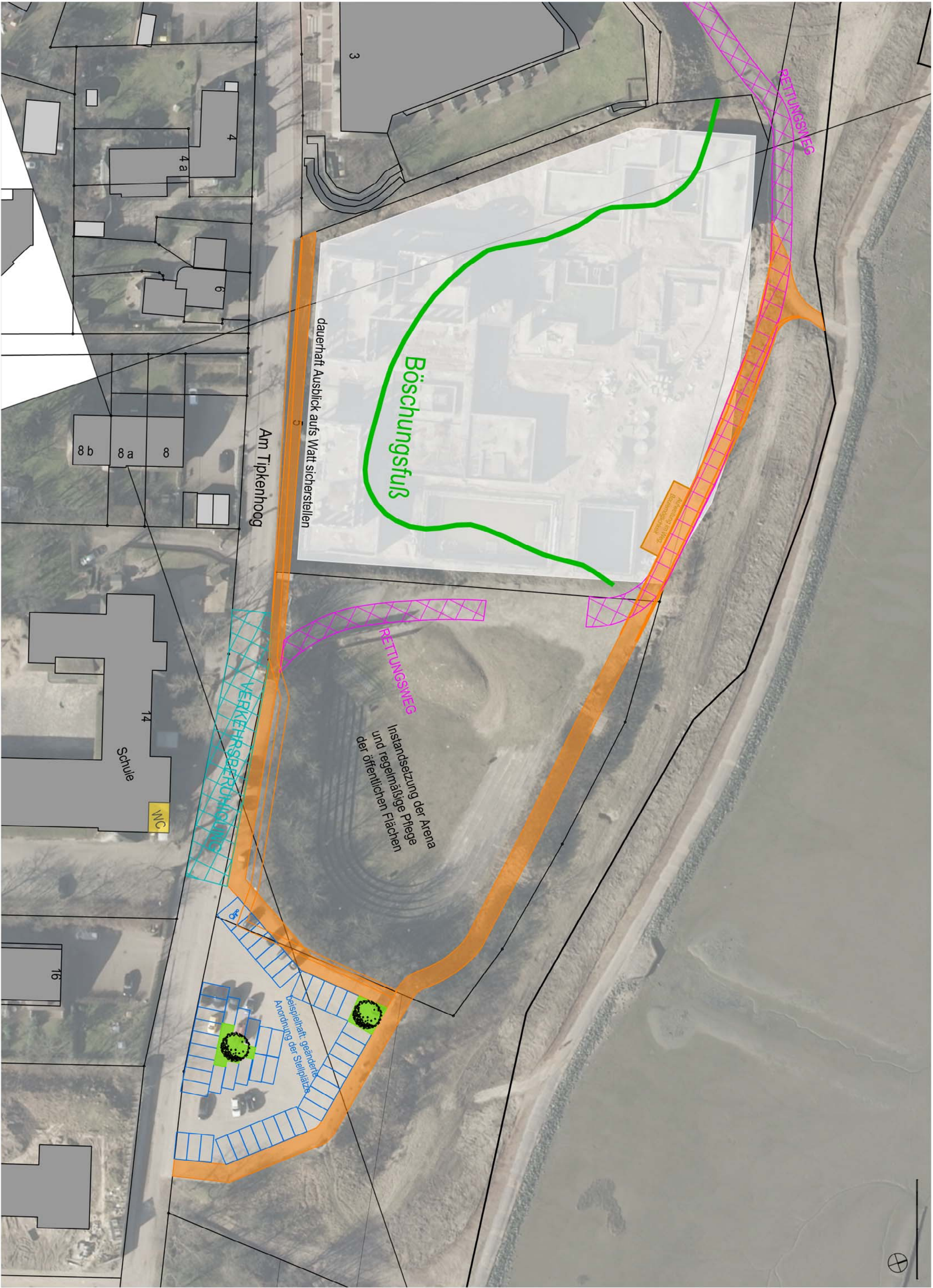
gez.

Mareike Duncker

&

Steffen Bayerlein

1 Anlage: Plan mit Verortung der besprochenen Punkte



RETTUNGSWEG

Böschungsfuß

Am Tipkenhoog

dauerhaft Ausblick aufs Watt sicherstellen

RETTUNGSWEG

Instandsetzung der Arena
und regelmäßige Pflege
der öffentlichen Flächen

VERKEHRSSPERRUNG

Schule

M/C

beispielhaft: geänderte
Anordnung der Stellplätze

