

Stadt Wyk auf Föhr

Amt Föhr-Amrum

Kreis Nordfriesland

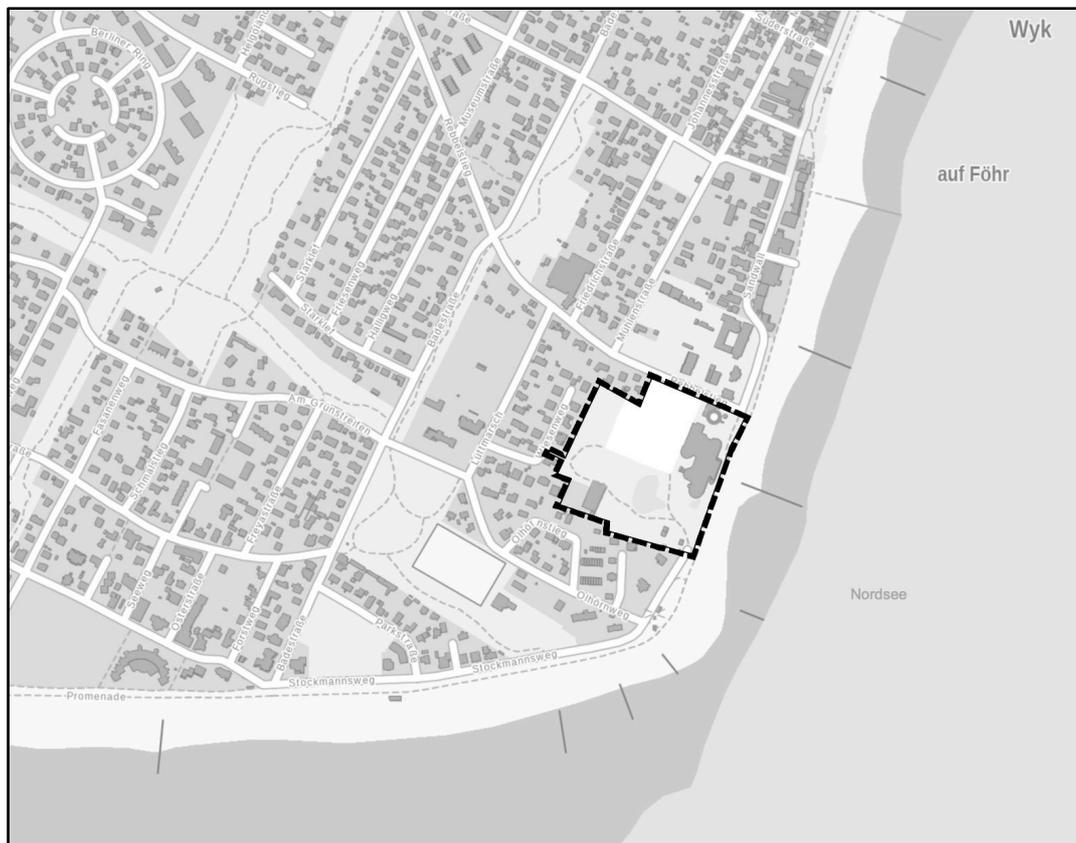
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“

im Bereich südlich des Rebbelstiegs, westlich der Promenade, nördlich der
Wohnbebauung Stockmannsweg und östlich Wiesenweg

Planverfahren nach § 13a BauGB

Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Juni 2021

Amt Föhr-Amrum, handelnd für die Stadt Wyk auf Föhr
Der Bürgermeister
Hafenstraße 23 • 25938 Wyk auf Föhr

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b
22765 Hamburg

in Kooperation mit:

Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA GmbH
Haus der Gestalt, Am Dorfbrunnen
86919 Utting am Ammersee

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	4
2.0	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2	Stadtentwicklung / Historie	7
2.3	Flächennutzungsplan	7
3.0	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.0	Anlass des Verfahrens	8
4.1	Verfahrensführung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	9
5.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	10
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes	13
6.1	Planungskonzeption	13
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.4	Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien.....	18
6.5	Grünflächen	18
7.0	Erschließung	19
7.1	Verkehrerschließung	19
7.1.1	Stellplatz- und Parkplatzanlage.....	20
7.1.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehwege	22
7.2	Technische Infrastruktur	23
7.2.1	Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltebecken	23
7.2.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	24
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung.....	25
7.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation.....	25
8.0	Sonstige Belange	25
8.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten.....	25
8.2	Belange des Denkmalschutzes	26
8.3	Belange des Immissionsschutzes	26
8.4	Belange des Hochwasserschutzes	29
9.0	Belange von Natur und Landschaft	31
10.0	Flächenbilanz	38
11.0	Planverfahren	39

Anlagen

Anlage 1: Verkehrsgutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ der Stadt Wyk auf Föhr, Bearbeitungsstand: 03.11.2020, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, B.Sc. Annedore Lafrentz, Dipl.-Ing. (FH) Arne Rohkohl, Havelstraße 33 in 24539 Neumünster

Anlage 2: Gutachten zur Geräuschkontingentierung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ der Stadt Wyk auf Föhr, Entwurf vom 15.06.2021, erstellt durch ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, B.Sc. Julia Eifler, Dipl.-Ing. Georg Jansen, Jarrestraße 80 in 22303 Hamburg

Anlage 3: Modelluntersuchungen zur Bestimmung des Wellenüberlaufs am Küstenschutz in Wyk auf Föhr, Bericht Juli 2020, erstellt durch Leibniz Universität Hannover, Ludwig-Franzius-Institut für Wasserbau, Ästuar- und Küsteningenieurwesen, Dr.-Ing. Nils B. Kerpen, Prof. Dr.-Ing. habil. Torsten Schlurmann, Nienburger Straße 4 in 30167 Hannover

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 01. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. September 2020 (GVOBl. S. 514);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

2.0 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das zentrale und wichtigste Planungsinstrument für das Bundesland Schleswig-Holstein ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP S-H). Dieser wurde am 06.07.2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13.07.2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04.10.2010 in Kraft getreten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 40). Ab dem Jahre 2015 sollte der LEP S-H fortgeschrieben werden, wobei am 27.11.2018 die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt hat. Das Thema Windkraft bekommt hierbei keine Anwendung, da beschlossen wurde hierfür eine eigene Teilfortschreibung einzuleiten.

Der LEP S-H stimmt die verschiedenen Nutzungen des Raumes aufeinander ab und hilft bei der Findung von Kompromissen für künftig anstehende Planungen. Die Leitidee dahinter ist die nachhaltige Raumentwicklung, um ökonomische, ökologische und soziale Aspekte miteinander zu verknüpfen. Hierfür wurden Grundsätze und Ziele aufgestellt, um in den daraus resultierenden Planungsprozessen einen übergeordneten Rahmen zu schaffen. Dabei wurde der Geltungsbereich des LEP S-H in drei Planungsräume aufgeteilt, da jeder Planungsraum seinen eigenen Schwerpunkt und seine eigenen Bezüge zu benachbarten Ländern hat.

Die Stadt Wyk auf Föhr befindet sich im Planungsraum I und ist als Unterzentrum festgesetzt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die 40 km Luftlinie entfernte Stadt Husum als Sitz der Kreisverwaltung. Die 20 km entfernte Stadt Niebüll, bis 1970 noch Kreisstadt des ehemaligen Kreises Südtondern, fungiert ebenfalls als Unterzentrum, jedoch hat Niebüll noch die Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP S-H sind für die anstehende Planung zur Änderungssatzung relevant:

4.7 Tourismus und Erholung, LEP S-H

- Grundsatz Nr. 2:
- privates touristisches Angebot, kommunale touristische Infrastruktur, Ortsbild der Tourismusorte sollen qualitativ, zielgruppen- und themengerecht weiterentwickelt und bei Notwendigkeit verbessert werden
 - Barrierefreiheit
 - Erreichbarkeit von touristischen Angeboten, sowie tourismusgeprägten Orten mit ÖPNV, in Bezug auf

4.3 Mobilität und Verkehr, LEP S-H

- Grundsatz Nr. 8:
- touristische Angebote sollen gut erreichbar sein
 - unter versorgungs-, verkehrs-, umwelt- und tourismuspolitischen Gesichtspunkten sollen neue Mobilitätsangebote angestrebt werden

4.7.1 Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung, LEP S-H

- Grundsatz Nr. 3:
- in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll diesem besonderes Gewicht beigemessen werden, dabei vorrangige Berücksichtigung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben
 - Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung, sowie zur Saisonverlängerung sollen Vorrang zur Kapazitätserweiterung / Neubau haben
 - hochwertige Standort, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben
 - die Städte sollen durch Hotellerie- und Gastronomie-, sowie Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus (hier Inseltourismus) verbessern
 - innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung soll die touristische Infrastrukturplanung abgestimmt werden
- Grundsatz Nr. 5:
- touristisch intensiv genutzte Küsten, Ufer- und Strandabschnitte sollen sich mit landschaftlichen Freiräumen abwechseln

4.7.3 Infrastruktur für Tourismus und Erholung, LEP S-H

- Grundsatz Nr. 2:
- größere tourismusbezogene Bauvorhaben sollen vorrangig innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung realisiert werden
 - diese sollen siedlungsstrukturell eingebunden werden und die Funktionsfähigkeit dieser Räume nicht beeinträchtigen
- Grundsatz Nr. 3:
- größere Hotels und Hotelanlagen sollen zur Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft im Anschluss an vorhandene (ggf. auch touristisch geprägte) Bauflächen vorgesehen werden
 - sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen

Unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange und dem Interesse der nachhaltigen Mobilitätsentwicklung auf der Insel Föhr sind folgende Grundsätze ebenfalls relevant:

4.3.5 Öffentlicher Personenverkehr und Radverkehr, LEP S-H

- Grundsatz Nr. 2:
- Berücksichtigung einer guten Verknüpfung der Verkehrsnetze (hier Bus, Bahn und Schiff), sowie die Verknüpfung zwischen öffentlichem Verkehr und Individualverkehr (Park+Ride, Park+Ship) an Übergangshaltestellen
 - Berücksichtigung des sprunghaften Anstiegs der Urlaubsgäste in den Monaten Mai bis Oktober
 - Berücksichtigung des Erholungs- und Urlaubsverkehrs
 - Berücksichtigung neuer Mobilitätsformen unter Einbeziehung der Elektromobilität und alternativer Antriebe
 - Berücksichtigung regionaler Mobilitätskonzepte
 - die auf Basis des Schleswig-Holstein-Tarifs geschaffene verkehrliche und tarifliche Kooperation soll weiter ausgebaut werden
- Grundsatz Nr. 3:
- Förderung des Radverkehrs
 - Attraktivität und Sicherheit des Fahrradfahrens soll erhöht werden und mit anderen Verkehrsarten verknüpft werden
 - Radverkehrsanlagen sollen bedarfsgerecht umgebaut werden

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird mehreren Grundsätzen des LEP S-H im Bereich Tourismus und Erholung entsprochen, indem mit dieser Bebauungsplanänderung in direkter Strandlage, zur Stärkung des Tourismus, die Planungsrechte geschaffen werden, um hochwertige Tourismusangebote zum einen zu festigen, um beim AquaFöhr die vorhandene Tourismusangebote zu qualifizieren und um zusätzliche Angebote durch den Neubau eines Hotel zu erweitern. Hierbei wird auch das regionale Mobilitätskonzept in der Bauleitplanung berücksichtigt, was zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs und zur starken Reduzierung nur für Autoabstellplätze benötigte versiegelte Flächen führt. Gleichzeitig wird die Attraktivität des Fahrradfahrens erhöht und eine barrierefreie Anlage geschaffen.

2.2 Stadtentwicklung / Historie

Die Insel Föhr ist nach Sylt die zweitgrößte nordfriesische Insel. Föhr liegt von der offenen See gesehen etwas im Windschutz der Inseln Sylt und Amrum. Der Bereich der heutigen Insel Föhr war bis zur Sturmflut von 1362, ebenso wie die heutige Insel Amrum, ein Teil der Osterherde. Die heutige Ausformung von Föhr ergab sich vor allem nach der großen Marcellusflut (de grote Mandränke) von 1362, wo rings um die heutige Insel mehrere Dörfer und viele Höfe untergingen. Zahlreiche Menschen retteten sich auf den höher gelegenen Geestteil im Süden der Insel. Der niedrige gelegene nördliche Teil, die Marsch, wurde relativ stark durch Sturmfluten überflutet, so dass dort keine Siedlungen entstanden. Im 15. Jahrhundert wurde die Marsch dann eingedeicht. Die Stadt Wyk am Südostende der Geest ist erst relativ spät als Siedlung entstanden.

Im Jahre 1819, noch in der Zeit, wo der Landesteil Schleswig, zu dem auch Nordfriesland gehört, durch Dänemark verwaltet wurde, begann die Zeit, wo zunehmend Gäste, darunter auch besonders viele Kinder, mit dem Schiff von Dagebühl nach Wyk kamen, womit der Grundstein für den heute auf der Insel sehr starken Wirtschaftsverkehr des Tourismus gelegt wurde. In der so genannten "Königszeit" in den Jahren 1842 bis 1847 erlebte die Stadt Wyk durch die Sommeraufenthalte des dänischen Königs Christian VIII. eine besondere Blütezeit.

In den Jahren 1945 bis 1947 fanden viele Vertriebene aus den damals deutschen Ostgebieten in Wyk eine Zuflucht, wodurch die Einwohnerzahl von 2.824 (1939) auf zeitweise über 6.000 (1947) anstieg. In den Zeiten des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwunges nach dem 2. Weltkrieg wurde von öffentlicher und privater Seite auf der Insel investiert, um im wieder zunehmenden touristischen Wettbewerb zu bestehen, hierzu gehörten Vorhaben wie, der Ausbau der Straßen 1950 bis 1965, der Bau einer Vollkanalisation und Kläranlage ab 1954, die Hafenumgestaltung und -erweiterung in mehreren Phasen für den zunehmenden Personen-, Güter- und Kfz-Zustrom, der Ausbau des Kurmittelhauses 1957 mit mehrfachen Anpassungen an die gestiegenen Anforderungen, der Bau des Meerwasserhallen-Brandungsbad 1970 mit dessen Umgestaltung zum Familienbad AquaWyk 1995.

Als jüngste kommunale Großbaumaßnahme wurde im Sommer 2007 nach etwa zweieinhalbjähriger Bauphase die neue 2,6 km lange Promenade fertig gestellt. Die Anknüpfung an den Hafen wurde durch die Umgestaltung vom Sandwall und der Königstraße in eine noch attraktivere Flaniermeile in den Jahren 2007 bis 2009 geschaffen.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des vorhandenen AquaFöhr-Gebäudes eine „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt und die gesamten südliche Flächen von der Strandkorbhalle über die südlichen Grünflächen und das Regenrückhaltebecken sind als Sonderbaufläche „Kur“ dargestellt. Diese Flächendarstellung steht damit bereits im Widerspruch zu der aktuell gültigen Bebauungsplanfassung, die dort mit Ausnahme der Strandkorbhalle Grünflächen festgesetzt hat. Der Parkplatz ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und die westlich angrenzenden Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist es daher erforderlich den Flächennutzungsplan anzupassen. Dies geschieht im Nachgang nachdem der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gefasst wurde, indem der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt wird.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die Insel Föhr und somit auch die Stadt Wyk auf Föhr ist verkehrsmäßig mit einer Fährverbindung mit dem in etwa 45 min Fahrtzeit entfernten Fährhafen in Dagebüll verbunden. In der Hauptsaison gibt es bis zu 14 Verbindungen täglich. Dagebüll ist mit dem Auto von Niebüll aus (B 5) in 15 min erreichbar. In Dagebüll-Hafen ist es möglich das Fahrzeug auf einer großen Parkplatzanlage abzustellen und die Fähre dann per Shuttlebus zu erreichen oder es wird die PKW-Überfahrt genommen. Der Fährhafen in Dagebüll ist außerdem mit einer Stichbahnstrecke in Niebüll an die Bahnstrecke Westerland-Husum-Itzehoe-Hamburg angebunden. Weiterhin gibt es einen kleinen Flugplatz auf der Insel Föhr, welcher sich am südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Wyk befindet. Seit Anfang der 1930er Jahre gab es Linienflüge nach Wyk von Berlin, Kiel und Hamburg aus. Jedoch ist dieser mittlerweile eingestellt, so dass kein regelmäßiger Flugdienst mehr angeboten wird. Der Flugplatz wird heutzutage für Rettungsflüge und für Versorgung bei Großschadenslagen genutzt, wobei eine lokal ansässige kleine Fluggesellschaft noch Rund- und Taxiflüge anbietet.

Die Stadt Wyk auf Föhr ist Mitgliedsgemeinde im Amt Föhr-Amrum, gehört zum Landkreis Nordfriesland und befindet sich auf der Ostseite der Insel Föhr. Von dem auf dem Festland liegenden Fährhafen Dagebüll befindet sich die Insel Föhr in ca. 10 km Luftlinie entfernt. Auf der Insel leben rund ca. 8.400 Menschen, wobei in der Stadt Wyk auf Föhr 4.222 Einwohner (Stand Dezember 2019) mit Erstwohnsitz gemeldet sind. Somit leben etwas mehr als die Hälfte der Bewohner der Insel in der Stadt Wyk auf Föhr.

4.0 Anlass des Verfahrens

In der Stadt Wyk auf Föhr hat sich in den vergangenen Jahren die Anzahl der Gäste und der Übernachtungen erheblich gesteigert, so dass ein zunehmender Nutzungsdruck auf die vor Ort vorhandene touristische Infrastruktur entsteht. Das betrifft auch den Standard dieser Einrichtungen. Weiterhin gibt es eine erhöhte Nachfrage nach qualifizierten Übernachtungsmöglichkeiten in zentraler Ortslage und Strandnähe.

Während es im Jahre 2010 bei 61.193 Gästeankünften insgesamt 544.958 Übernachtungen gab, ist im Jahre 2019, dem letzten Jahr vor der coronabedingten „Entwicklungsdelle 2020 und 2021“, die Zahl der Übernachtungen auf 948.652 Übernachtungen bei 124.125 Ankünften gestiegen. Das bedeutet innerhalb von neun Jahren eine Steigerung der Übernachtungen um 74,1 % bei einer Steigerung der Ankünfte um 102,8 %. Die Differenz ergibt sich dadurch, dass sich von 2010 auf 2019 die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 8,9 auf 7,6 Tage gesenkt hat, was eine in Deutschland vorhandene Tendenz der kürzeren Urlaubs-, bzw. Ferienaufenthalte ist.

Hieraus ergab sich die Anforderung, das „in die Jahre gekommene“ AquaFöhr durch einen vollständigen Neubau zu ersetzen und gleichzeitig der erhöhten Nachfrage nach Übernachtungsplätzen durch einen Hotelneubau nachzukommen. Im Jahre 2019 wurde dann ein städtebaulich-hochbaulicher Architekturwettbewerb durchgeführt, der im Jahre 2020 entschieden wurde. Hierbei wurde auch darauf geachtet, dass ein städtebauliches Gesamtkonzept vorliegt, welches die strukturelle Leitidee und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld zur Anordnung der Maßstäblichkeit der Baumassen darstellt. Dabei war die Beachtung der Qualität des Nutzungs- und Freiraumkonzeptes in Ergänzung mit der Tragfähigkeit eines Verkehrskonzeptes

tes sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein wesentliches Kriterium. Die Vernetzung der Umgebung, also die Anpassung in das Orts- und Landschaftsbild, in Verbindung mit der Schaffung einer gestalterischen Qualität der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum waren ebenso entscheidende Aspekte bei der Wahl des Siegerentwurfes. Bereits vor der Auslobung des Architekturwettbewerbs hat es auch intensive Abstimmungsverfahren mit dem Kreis Nordfriesland und mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein gegeben, so dass die dort vereinbarten Rahmenbedingungen in die Auslobung des Wettbewerbs eingeflossen sind.

Um das Projekt umzusetzen ist es daher erforderlich den Bebauungsplan Nr. 25 in dem 4,5 ha großen östlichen Teilbereich erneut, nun mit der 3. Änderung, zu ändern. Die Stadtvertretung hat daher auf ihrer Sitzung am 28.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ gefasst, wobei Grundlage der neuen Festsetzungen der Siegerentwurf zum AquaFöhr vom Architekturbüro Sunder-Plassmann Architekten GmbH, Kappeln ist. Zum Hotelneubau gibt es zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 25 noch keinen Investor, jedoch soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 das allgemeine Baurecht geschaffen werden, um dort nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens einem potentiellen Hotelinvestor einen Standort zum Bau eines Hotels anzubieten.

Da die Stadt als Grundeigentümerin selbst entscheidet, an welchen Hotelinvestor sie das Grundstück vergibt, ist auch sichergestellt, dass hier zukünftig ein Hotel mit besonderen Qualitätsansprüchen entsteht. Weiterhin besteht an diesem Standort auch die Chance von dem zukünftigen Betreiber den Nachweis eines umweltfreundlichen Mobilitätskonzeptes für seine Gäste vorzulegen, welches den Anreiz gibt nicht mit dem eigenen PKW auf die Insel zu kommen und somit einen wichtigen Beitrag zur kleinräumigen Klimaverbesserung durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu leisten. Ebenso wird bei der Standortvergabe das Erholungsangebot für die Hotelgäste, aber auch für andere Besucher der Insel beachtet. Hierbei wird sich auf das für die Insel Föhr erstellte Tourismuskonzept berufen (Föhr – Update Tourismuskonzept, Ergebnisbericht November 2019, Project M GmbH, Hamburg).

4.1 Verfahrensführung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nachdem die Grundzüge des Planentwurfs abgestimmt vorlagen, wurde überprüft, ob die Voraussetzungen dafür gegeben sind, dass dieses Planverfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann. Hierbei galt es im ersten Schritt zu prüfen, ob mit der Planung die Bedingungen der Fallgruppe 1 aus dem § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erfüllt sind, dass weniger als 20.000 m² Grundfläche überplant werden, so dass auch keine Vorprüfung erforderlich ist, ob hier Umweltauswirkungen vorliegen könnten, dass doch eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Bei der Überprüfung der zukünftig zulässigen Grundfläche wurden dabei zum einen die Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächen in den Baugebieten ermittelt und zum anderen - wegen der großen Fläche - auch die maximalen Versiegelungsflächen aus den Verkehrsflächen in die Berechnung einbezogen.

Darstellung der Grundflächen in den Baugebieten und der versiegelten Verkehrsflächen:

Baufeld 1 SO Hotel	4.250 m ²
Baufeld 2 SO Hallenbad / Therme	5.600 m ²

<u>Baufeld 3 Blockheizkraftwerk</u>	300 m ²
Zwischensumme 1	10.150 m ²
Parkplatz	5.500 m ²
<u>Gehwege 1.2 und 1.3</u>	1.450 m ²
Zwischensumme 2	6.950 m ²
Anteil der Versiegelung auf den Wegen	
1.1, 2, 3.1, 3.2 und 4	2.170 m ²
<u>Südabschnitt Sandwall</u>	320 m ²
Zwischensumme 3	2.490 m ²
Gesamtsumme	<u>19.590 m²</u>

Damit liegt die maximal zulässige Grundfläche in den Baugebieten im Plangebiet bei maximal 10.150 m².

Die Versiegelung von Verkehrsflächen, die formal beim § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht zu berücksichtigen sind, wurden hier trotzdem als „Hilfs-Grundfläche“ mit ermittelt, um zu prüfen, ob unter Einberechnung dieser Versiegelungsgröße, hier von 9.440 m² auch noch der Grenzwert von 20.000 m² eingehalten werden kann. Das ist mit zusammen 19.590 m² der Fall.

Bezüglich der Versiegelung der Parkplatzflächen wird darauf hingewiesen, dass dort im Jahre 2020 bereits ca. 10.000 m² versiegelt waren, während durch die Umgestaltung des Parkplatzes zukünftig auf dem öffentlichen Parkplatz eine versiegelte Fläche von nur noch 5.500 m² vorhanden sein wird.

Im Fazit dieser Voruntersuchung kann festgestellt werden, dass das Planverfahren nach § 13a BauGB unter der Fallgruppe 1 ohne die Erstellung eines Umweltberichts erstellt werden kann.

Da die zukünftige Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Da die Planung auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann, ist keine parallele Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

5.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt, direkt an der Promenade mit dem westlich anschließenden Strandbereich gelegen, kurz vor Beginn der abknickenden Uferlinie zum Südstrand. Das Gelände befindet sich auf dem Bereich der historischen „Lüttmarsch“ mit natürlichen Geländehöhen von ca. 1,80 m NHN im Süden und bis zu 3,00 m NHN im Norden. Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner niedrigen Lage ein hochwassergefährdeter Bereich. Die vom Vermesser am 01.07.2020 gemessene Wasserlinie der Nordsee bei „normalem“ Hochwasser (Flut) am Strand lag bei 1,12 m NHN, so dass erkennbar ist, dass ohne den

vorhandenen Hochwasserschutz im Bereich der Promenade das Plangebiet relativ häufig überschwemmt werden würde.

Aufgrund des niedrigen Geländeneiveaus der Lüttmarsch, in diesem Fall des südlichen Teils des Plangebietes, war es erforderlich, sich intensiv mit dem Thema Hochwasserschutz zu beschäftigen, auch unter der Berücksichtigung des Klimawandels und eines prognostizierten Anstieges des Meeresspiegels (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 8.4 zum Hochwasserschutz). In Abstimmung mit den jeweiligen Fachplanern wird daher in der Planzeichnung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bei der zukünftigen Höhenlinie 2,15 m NHN eine „Sonderüberflutungsfläche“ eingezeichnet, welche darstellt zu welchem Punkt bei dem „200-jährigen Überflutungsereignis“ das Wasser maximal stehen würde. Innerhalb dieser „Sonderüberflutungsfläche“ werden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte mit Höhen von 1,40 m NHN bis 2,15 m NHN festgesetzt, die mit der Geländehöhe nicht überschritten werden dürfen. Somit wird gesichert, dass dort im „Überflutungsfall“ das betreffende Gelände bis zu 0,75 m überflutet werden könnte.

Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde zwischen 1987 und 1992 aufgestellt. Der Geltungsbereich der Erstfassung ist 11,65 ha groß und reicht von der Badestraße im Westen bis zur Promenade im Osten und vom Rebbelstieg im Norden bis zum Wohngebiet am Olhörnstieg im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 im Süden. Im Jahre 1999 erfolgte die 1. Änderung und im Jahre 2003 die 2. Änderung, wobei beide Änderungsflächen sich zumindest teilweise im Bereich der nun aufzustellenden 3. Änderung befinden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist 4,52 ha groß und umfasst die Flurstücke 19, 80/1, 169 (teilweise), 199, 222, 225, 226 der Flur 10 der Gemarkung Wyk, somit den gesamten östlichen, zur Uferpromenade gelegenen Teil des Bebauungsplans Nr. 25. Im Westen reicht der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bis zur rückwärtigen (östlichen) Grenze der Wohnbaugrundstücke am Wiesenweg, wo der nicht geänderte Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 weiterhin als Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr“ festgesetzt ist.

Im Norden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze der Wohnbaugrundstücke Rebbelstieg Nr. 7 bis Nr. 13 und dem Rebbelstieg begrenzt, wo auch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Wohnen und Fremdenverkehr“ verläuft. Dort befindet sich auch eine Erholungseinrichtung für Kinder und Jugendliche. Im Osten grenzt der Geltungsbereich der Änderungsfläche an die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 46 „Strandbewirtschaftung“ mit der dort festgesetzten Hochwasserschutzanlage. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 18 mit der dort vorhandenen Wohnnutzung, die durch ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Somit sind im Süden, im Westen und im Nordwesten angrenzend an das Änderungsgebiet (fast reine) Wohnnutzungen vorhanden, die durch einzelne Ferienhäuser und Ferienappartements als nicht störende gewerbliche Nutzungen bewertet werden.

Das wesentliche bauliche Element ist das im Osten des Plangebiets befindliche Gebäude vom AquaFöhr mit integriertem Kurmittelhaus. Die Erstbebauung als Kurmittelhaus erfolgte im Jahre 1957, das Meerwasserhallen-Brandungsbad wurde 1970 gebaut und 1995 erfolgte der Ausbau und die Umgestaltung als Familienbad. Das vorhandene AquaFöhr-Gebäude hatte im Jahre 2020 eine Grundfläche von 3.750 m². Der Eingangsbereich des Gebäudes liegt auf dem natürlichen Geländeneiveau im Parkplatzbereich bei ca. 2,50 m NHN und hat im Bereich des 1. Obergeschosses im Osten bei einer „Ausgangshöhe“ von 7,15 m NHN einen direkten Bezug zur Promenade (Weg 4), die mit einer Höhenlage von 4,60 m bis 5,88 m NHN an der östlichen

Plangebietsgrenze verläuft. Die Oberkante des Strandes, gleichzeitig der Fuß der Hochwasserschutzanlage, liegt daher bei ca. 3,50 m NHN.

Als weitere bauliche Anlage befindet sich im Südwesten, im Wesentlichen auf dem Flurstück 222, die Strandkorbhalle mit einer Grundfläche von 880 m² und im Norden, am Rebbelstieg, auf dem Flurstück 199 und 225 das Blockheizkraftwerk mit einer Grundfläche von 281 m².

Die größte bebaute Fläche im Kern des Plangebiets ist der vom Rebbelstieg aus befahrbare Parkplatz. Auf der in der Ursprungsfassung des Bebauungsplan Nr. 25 mit 10.934 m² großen Parkplatzfläche mit zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Baumreihen, überwiegend Kiefern, befinden sich auf einer durch Parkplätze (Betonsteine und Asphalt) auf ca. 10.000 m² versiegelten Fläche rund 380 Stellplätze.

Zwischen der großen Parkplatzfläche und dem AquaFöhr-Gebäudekomplex befindet sich im Bestand zu der Wohnnutzung gelegen insgesamt 22.365 m² Fläche für Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen und das Regenrückhaltebecken. Das sind 49,4 % des Plangebiets. Einschließlich des 1.816 m² großen Sondergebiets „Kur“ mit der Strandkorbhalle und den Verkehrsflächen in der bisher gültigen Planfassung machen die überbauten Flächen insgesamt 22.870 m² (50,6 %) des Plangebiets aus.

Das bis zu 1.900 m² große vorhandene Regenrückhaltebecken dient zum einen der Vorklärung des aus dem Meerwasserschwimmbad herausgeleiteten Salzwassers, wie auch der Sammlung von Regenwasser aus den benachbarten Baugebieten und von der großen Parkplatzanlage, so dass dort eine Brackwassersituation vorliegt. Der untere Dauerwasserspiegel des Regenrückhaltebeckens liegt bei 0,50 m NHN, d.h. deutlich unter dem Wasserstand der Nordsee bei täglichem Hochwasser, so dass das Wasser des Regenrückhaltebeckens nicht mit natürlichem Gefälle in die Nordsee ablaufen kann. Daher wird das Wasser des Regenrückhaltebeckens kontinuierlich mit einer Druckleitung durch ein im Südosten des Plangebiets befindliches Pumpwerk in die Nordsee gepumpt.

Das Regenrückhaltebecken ist relativ stark von Bäumen, überwiegend Weiden und Pappeln, umrahmt. Südlich des Regenrückhaltebeckens ist in der alten Planfassung eine 6.629 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dort befand sich, bis zum Abbruch im Jahr 2018, eine Minigolf- und eine öffentliche Toilettenanlage. Nach dem Abbruch entstand auf der Fläche eine Ruderalvegetation mit beginnendem Pappelaufwuchs.

Im gepflegten Zustand sind die 8.912 m² Parkanlage und Spielplatzfläche westlich und südwestlich des Parkplatzes noch vorhanden. Die Flächen haben kein Angebot mit Spielgeräten mehr, eignen sich jedoch zum „freien Spielen“. Die Fläche wird durch ein vom Wiesenweg kommenden Weg durchzogen, der wenig attraktiv in die Südwestecke auf dem (überwiegend untergenutzten) Parkplatz mündet. Die früher in den alten Planbegründungen definierte „hohe Freizeit- und Erholungsbedeutung“ dieser Grünflächen ist im Jahre 2020 nur noch in Ansätzen erkennbar.

Die im Rahmen der 2. Änderung festgesetzte 1.158 m² große öffentliche Grünfläche westlich der Strandkorbhalle wird als eingezäunte und befestigte „Parkplatz- und Abstellfläche“ für den Bauhof genutzt und erfüllt damit nicht die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 festgesetzte Nutzung.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungskonzeption

Für die unterschiedlichen Nutzungen für das geplante Hotel und für das Hallenbad AquaFöhr werden am östlichen Rand des Plangebietes mit direktem Anschluss an die Strandpromenade zwei differenzierte Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im Norden das Sondergebiet „Hotel“ im Baufeld 1 mit einer Flächengröße von 7.740 m² und im Süden, getrennt durch eine 20,0 bis 30,0 m breite öffentliche Grünfläche, das Sondergebiet „Hallenbad/Therme“ im Baufeld 2 mit einer Flächengröße von 6.451 m² zum Neubau des AquaFöhr.

Das Sondergebiet „Hallenbad/Therme“ beginnt erst südlich des vorhandenen Altbaus vom AquaFöhr, so dass es möglich ist im Baufeld 2 den Neubau vom AquaFöhr zu bauen und erst anschließend den Altbau vom AquaFöhr abzureißen. Nach dem Abbruch des alten AquaFöhr kann dann etwa im gleichen Bereich der Neubau des geplanten Hotels realisiert werden. Das Sondergebiet „Hotel“ hat in Ost-West-Richtung eine Breite von 80,0 m, so dass die westliche Grenze des Sondergebietes „Hotel“ bis zu 25,0 m in die 2020 vorhandene Parkplatzanlage hineinreicht.

Im Bestand und in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 25 hat die 10.934 m² große Parkplatzfläche eine städtebaulich-räumlich dominierende prägende Wirkung, die durch zwei den Parkplatz in Ost-West-Richtung querende Baumreihen nur mühsam kaschiert wird. Die dort vorhandenen ca. 380 Stellplätze und Parkplätze haben ihren Ursprung darin, dass an anderen Standorten in der Stadt unter anderem 175 dort nicht realisierbare Stellplätze für Wohnungsbauten abgelöst und von den Ablösebeiträgen dann die 175 Stellplätze als öffentliche Parkplätze im Plangebiet gebaut wurden. Dazu kamen 39 Stellplätze für das alte AquaFöhr. Die weiteren ca. 166 Parkplätze wurden im Rahmen der erforderlichen Stellplätze für das AquaFöhr und für Strandbesucher gebaut. In dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2019 wurde der Nachweis von ca. 500 Parkplätzen gefordert, womit alle vorhandenen „Ersatzstellplätze“ übernommen und dann noch die neu notwendigen Stellplätze für das Hotel und das erneute AquaFöhr realisiert werden sollten. Dies führte dazu, dass in dem Freiflächenplan aus dem Wettbewerbsentwurf die grüne Freifläche westlich des Parkplatzes der Anlage weiterer Parkplätze „geopfert“ worden wäre.

Zu Beginn der Planungsarbeit an der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde die Erforderlichkeit der übergroßen Parkplatzanlage, welche das gesamte Plangebiet gestalterisch dominiert hätte, in Frage gestellt. Zum einen war in den vergangenen Jahren zu erkennen, dass der Parkplatz so gut wie nie vollständig genutzt wurde und zum anderen hat die Stadt Wyk auf Föhr begonnen ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, mit dem Ziel den individuellen motorisierten PKW-Verkehr zugunsten der Nutzung von Verkehr des sogenannten „Umweltverbundes“ zurückzudrängen. Der Fußverkehr, die intensivere Förderung des Fahrradverkehrs und der verbesserte Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, d.h. Busverkehr, sollen verstärkt werden.

Es wurde entschieden von den ursprünglichen 214 notwendigen Stellplätzen (175 + 39) auf dem neuen Parkplatz nur noch 100 Stellplätze wiederherzustellen und die anderen 114 Plätze zum Teil zu verlagern oder durch andere Mobilitätskonzepte zu ersetzen. Der Gutachter hat dabei ermittelt, dass eine Reduzierung der Stellplätze auf 252 Stellplätze und Parkplätze im Plangebiet möglich ist. Nach Abzug von 50 Stellplätzen, die in der Hotelgarage untergebracht werden und 18 offenen Hotelstellplätzen im Sondergebiet „Hotel“ im Baugebiet SO 1, sind noch 184 Stellplätze auf der großen Parkplatzanlage herzustellen. Das ist eine Reduzierung von

196 Stellplätzen (Reduzierung um 51,6 %) gegenüber dem Bestand an Parkplätzen auf den großen Parkplatz im Jahr 2020. Somit ist es möglich, die Parkplatzfläche des großen Parkplatzes von bisher 10.934 m² auf 7.664 m² zu reduzieren. Innerhalb dieser Parkplatzfläche befinden sich dann noch Baumstandorte und Gehölzstreifen.

Diese Flächenreduzierung erfolgt auf der östlichen Seite des bisherigen Parkplatzes, um einen Teil dem Sondergebiet „Hotel“ und einen weiteren Teil einer attraktiven Wegeverbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer (Weg 1.3) zuzuordnen, die geradlinig vom Rebbelstieg nach 160 m in Richtung Süden zum neuen Haupteingang vom AquaFöhr führt.

Während im Bestand wichtige Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer als „Mitnutzer“ über den Kfz-Parkplatz führen, ist es ein wichtiges Gestaltungs- und Strukturelement der neuen Planung den Fußgängern und Fahrradfahrern eigene und attraktive Wegeführungen anzubieten, die vollständig unabhängig vom Kfz-Verkehr verlaufen. Das betrifft zum einen den zentralen Fuß- und Radweg aus dem westlichen Wohngebiet kommend vom Wiesenweg über den Weg 1.1 zum zentralen „Fußgängerknotenpunkt“ (Weg 1.2) führend und dann nach Norden abknickend über den Weg 1.3 zum Rebbelstieg führend, wie auch die zukünftige West-Ost-Wegeführung vom Wiesenweg über den „Knotenpunkt“ und den Weg 2 durch den „neuen“ Düngarten direkt zur Strandpromenade führend. Gerade diese West-Ost-Fußgängertrasse über die Wege 1.1, 1.2 und 2.2 zur Strandpromenade stellt für das weitere „wohnbauliche Hinterland“ eine direkte und damit neue attraktive Wegebeziehung dar, die es bisher nicht gab, da das „alte AquaFöhr“ einschließlich seiner Außenfläche wie eine massive Gebäudeblockade vor der Strandpromenade lag.

Die Fußgängerfläche 1.2 bildet einen kleinen gebietsinternen Platz, der sich in Richtung der südlichen Wasserfläche herabstuft und so den Fußgängerbereich direkt an die Wasserfläche heranführt, wodurch der Platz auch eine eigenständige Aufenthaltsqualität erhält.

Der Nord-Süd Fahrradweg wird zukünftig ein etwas weiteren Bogen in Richtung Westen nehmen müssen, um das deutlich vergrößerte naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken zu umfahren. Aufgrund der Wegeführung nahe am Ufer des neuen „Binnensees“ und damit abseits der Parkplatzfläche erhöht sich die Fahr- und Aufenthaltsqualität dieser Wegeführung.

Aufgrund des Neubaus vom AquaFöhr und eines deutlich höheren Anfalls von Niederschlagswasser auf den vermehrten Dachflächen ist es erforderlich die Fläche des Regenrückhaltebeckens von bisher 1.899 m² auf 3.748 m² fast zu verdoppeln. Das Regenrückhaltebecken wird durch eine vom schwankenden Wasserstand des Regenrückhaltebeckens abgetrennte separate 631 m² große Wasserfläche ergänzt, wie ein „Burggraben“ vor der AquaFöhr liegend, über welchen mittels Fußgängerbrücke zum Haupteingang des AquaFöhrs gelangt werden kann.

Der Großteil der Flachdächer des AquaFöhr erhalten Gründächer. Dieses dient einerseits der Schaffung neuer Lebensräume für die Avifauna und Insekten, aber auch der Minderung der Lufttemperaturen direkt über dem Dach. Gleichzeitig entsteht dadurch auch einer Speicher- und Rückhaltefunktion für das anfallende Regenwasser.

Während die bisherige „Strandkorbhalle“ dem vergrößerten Regenrückhaltebecken „zum Opfer fällt“, ebenso wie die dort überwiegend mit Pappeln bestockten Flächen, werden mit der neuen Planung die das Plangebiet stark prägenden Großbaumstrukturen an den Übergängen zu den angrenzenden Wohngebieten erhalten und auch mit flächigen Gehölzerhaltungsgebieten gesichert. Das gilt auch für den Baum- und Gehölzstreifen westlich des vorhandenen Parkplatzes. Dieser Gehölzstreifen sichert weiterhin die Qualität der westlich und südwestlich angrenzenden Grünfläche GF 1, die im Wesentlichen als offene Wiesenfläche erhalten bleibt zur

freien Nutzung, zum freien Spielen, aber auch zeitlich begrenzt für besondere Veranstaltungen. Der südliche Teil der Grünfläche GF 1, südlich des 2020 vorhandenen Gehwegs eignet sich zum Aufstellen einiger ausgesuchter Spiel- und Sportgeräte für „Jung und Alt“. Zwischen dem Parkplatz und dem Gehweg 1.1 erfolgt eine Gehölzanpflanzung, die in Zukunft die Parkplatzanlage von dem in West-Ost-Richtung verlaufenden Gehweg zum Strand trennt. Dort erfolgt eine eher lichte Gehölzanpflanzung. Dieser Pflanzbereich befindet sich innerhalb der „Sonderüberflutungsfläche“, so dass bei einem extremen Hochwasserbereich das von Süden kommende Hochwasser nicht angestaut wird, sondern relativ problemlos auf die nördlich angrenzende Parkplatzfläche fließen kann, die zum größten Teil als potentielle Überflutungsfläche dient.

Der Weg 3.1/ 3.2 führt vom Stockmannsweg in Süden relativ parallel zum Ufer des Regenrückhaltebeckens zum Weg 1.1. Der 60,00 m lange Wegeabschnitt 3.1 dient auch dem Ver- und Entsorgungs-Kfz-Verkehr für das AquaFöhr, vom Stockmannsweg kommend. Rechts und links vom Weg 3.2 sollen dann jeweils kleinere Rast- und Ruhebereiche entstehen, die auch in diesem schmaleren Grünbereich eine Erholungsqualität sichern.

Die durch das gesamte Plangebiet durchquerenden Grün- und Freiflächenstrukturen, bei Erhalt der am Gebietsrand vorhandenen Großbaumbestände, sichern den Erhalt der Funktion als „kleine grüne Lunge“ zur Frischluftproduktion im Siedlungsgebiet und den Erhalt einer kleinen „binnenlandigen“ naturnahen Erholungsfläche für Einwohner und Gäste.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 BauNVO zwei unterschiedliche Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Im Teil B, den städtebaulichen Festsetzungen, hier in den Festsetzungen I. 1.1 und 1.2 wird festgesetzt, welche Nutzungen in den Baugebieten zulässig sind. Im Baugebiet 1 ist der Bau eines Hotelbetriebes zulässig. Gemäß dem Wettbewerbsergebnis wird davon ausgegangen, dass ca. 120 Doppelzimmer in dem Gesamtkomplex entstehen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche vom Sandwall. Von dort aus soll auch von der Nordseite des Hotelkomplexes die Einfahrt in die 50 Stellplätze umfassende Garagenebene erfolgen. Die EG-Ebene auf ca. 2,50 m NHN Höhe hat von der oberen Ebene der Strandpromenade (Weg 4) den Charakter einer Tiefgarage. Da an der Ostseite des Parkplatzes 1 direkt am Rande der Wegefläche 1.3 eine Fahr-gasse entsteht, ist es auch möglich für Reisebusse, Taxen und vorfahrende Gäste auch auf der Westseite des Sondergebietes „Hotel“ einen attraktiven Hoteleingang zu schaffen.

Die höchsten Gebäudeteile des Hotels, die Bereiche „A“ und „E“ als markante Ost-West-Gebäuderiegel dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 25,90 m NHN erreichen. Das sind ca. 23,40 m über dem unteren Gehwegniveau und 18,90 m über dem neuen hochwassersicheren Geländeniveau von 7,00 m NHN auf der Ostseite der Sondergebiete.

Das Sondergebiet „Hallenbad/Therme“ im Baugebiet 2 wird verkehrlich über den von Süden kommenden Stockmannsweg erschlossen, aber auch von Norden her, vom Rebbelstieg über die große Parkplatzanlage. In der städtebaulichen Festsetzung I./1.2 wird festgesetzt, dass im Baugebiet 2 der Betrieb eines Meerwasserschwimmbades als Hallenbad mit dazugehörigen badbezogenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen für Wellness und Gesundheit, ein Kurmittelhaus und gastronomische Einrichtungen zulässig sind. Der Bereich des Meerwasserschwimmbades befindet sich im südlichen mit „J“ gekennzeichneten Gebäudeteil, wobei die Lage des Hallenschwimmbades im oberen Gebäudeteil liegt, um so aus der Halle in Richtung

Osten über die Strandpromenade auf die Nordsee kucken zu können. In Richtung Süden wird aus dem Gebäude herausführend in dem mit „L“ gekennzeichneten Gebäudeteil eine Wasser- rutsche geführt, die bei Einhaltung einer lichten Höhe von 4,50 m über die öffentliche Ver- kehrsfläche von Weg 3.1 führt.

Im Baugebiet 3 in der Fläche für Versorgungsanlagen soll es bei der vorhandenen Nutzung bleiben, so dass dort als Nutzungszweck „Blockheizkraftwerk“ festgesetzt wird.

Im Süden des Plangebietes befinden sich westlich des Stockmannsweges und südlich des We- ges 3.1 das 67,00 m² große Baufeld 4, welches als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage festgesetzt wird, hier für die Pumpanlagen, die das Brackwasser aus dem Regenrückhaltebe- cken in die Nordsee pumpen. Dieselbe Festsetzung gilt für das 77,00 m² große Baufeld 5, da hier der Bau der neuen zweiten unterirdischen Pumpanlage ermöglicht werden soll, da diese benötigt wird, um den erhöhten Wasseranfall aus dem Regenrückhaltebecken in die Nordsee zu pumpen. Zusätzlich wird in diesem Bereich noch für das benötigte Trafogebäude eine 61 m² große Fläche festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in allen drei Baugebieten wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bestimmt, die in den beiden Sondergebieten noch durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Höhe der Gebäude, bzw. der Gebäu- deteile ergänzt wird. Bei der Höhe der Gebäude ist nicht die Anzahl der Vollgeschosse, sondern die festgesetzte maximale Höhe die Kappungsgrenze entscheidend. Umgekehrt gilt aber auch, dass z.B. im nördlichen Flügel des Hotelbaus (mit „A“ bezeichnet“) in dem dort gegenüber dem vorhandenen Geländeniveau 23,40 m hohen Gebäude auch nur 6 Vollgeschosse gebaut werden dürften, selbst wenn es von der Gebäudehöhe eventuell möglich wäre, dort 7 Vollge- schosse unterzubringen.

Im Baugebiet 1 des Sondergebietes SO 1 wird eine maximale Grundfläche von 4.250 m² fest- gesetzt. Der Gebäudeteil „D“ ist von der Promenade aus gesehen eine offene Hofffläche mit einem hochwassersicheren Geländeniveau von mindestens 8,0 m NHN. Unter diesem Hof be- findet sich die ca. 50 Stellplätze umfassende Garage des Hotels, die von der Eingangsebene mit 2,50 m NHN bereits das I. Vollgeschoss (Erdgeschoss) darstellt. Auch der südliche Anbau des Hotels mit der Gastronomie und einer Außenterrasse auf dem Geländeniveau von 7,0 m NHN wirkt von der Promenade und von dem südlich angrenzenden öffentlichen „Dünengarten“ aus wie ein eingeschossiges Gebäude. Da sich unter dem mit „F“ gekennzeichneten Gebäudeteil mit der Gastronomie kein darunterliegendes Geschoss befindet, wird dort die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt, allerdings bezogen auf die obere „hochwassersichere Ebene von 7,00 m NHN“.

Da es das planerische Ziel ist, mit diesem Bebauungsplan einen späteren Bauherrn nicht eine größtmögliche Freiheit in der Gebäudegestaltung zu geben, sondern das gestalterische Ergebnis des Wettbewerbes umzusetzen, erfolgen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Kom- bination der Planzeichnung und der textlichen städtebaulichen Festsetzung I./3.3 sehr differen- zierte Höhenfestsetzungen zu den einzelnen Gebäudeteilen. Damit wird die städtebauliche Ord- nung bekräftigt und eine gemeinsame Flucht für die „Skyline von Wyk auf Föhr“ geschaffen. Dieses ist in der beigefügten Isometrie und der Schnittzeichnung exemplarisch dargestellt.



Im Baugebiet 2 des Sondergebietes SO 2 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 5.600 m² festgesetzt und weiterhin erfolgen auch hier nach Gebäudeteilen differenzierte Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen.

Beim AquaFöhr befindet sich der höchste Gebäudeteil im Norden und einer maximalen Höhe von 25,50 m NHN. In diesem Bereich liegt die natürlich Geländehöhe bei ca. 2,35 m NHN, so dass die reale Gebäudehöhe bei maximal 23,15 m über der 2020 vorhandenen Höhe des Parkplatzes liegt. Um den südlichen Teil des Parkplatzes zukünftig als Teil der „Sonderüberflutungsfläche“ nutzen zu können (max. Höhe des Wasserstandes bei Überflutung bei 2,15 m NHN), muss dort das Geländeniveau des Parkplatzes deutlich niedriger gelegt werden, so dass im Süden die Parkplatzfläche zukünftig bei ca. 1,90 m NHN liegen wird. Zur Sicherstellung der Geländeabsenkung im Sonderüberflutungsgebiet werden in der Grünfläche GF 1 drei Höhenbezugspunkte mit 1,40 m bis 1,50 m NHN festgesetzt und auf dem Parkplatz insgesamt acht Höhenbezugspunkte mit Höhen von 1,90 m NHN bis 2,15 m NHN.

da es beabsichtigt ist auf den Dächern einiger Gebäudeteile von AquaFöhr PV-Module zu errichten, wird festgesetzt, dass es bei dem Bau solcher Solarmodule als Ausnahme zulässig ist,

mit der Oberkante der Module die festgesetzte maximale Gebäudehöhe zu überschreiten.

Im Baugebiet 3 wird sich am Bestand des Blockheizkraftwerkes orientiert, wo eine maximal zulässige Grundfläche von 300 m² festgesetzt wird.

Die festgesetzten Grundflächen können im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen und Stellplätze nochmals überschritten werden. In den textlichen städtebaulichen Festsetzung en wird bestimmt, dass hier eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

6.4 Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien

In den Baugebieten 1 bis 3 werden die mit Gebäuden überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und an drei Stellen mit Baulinien bestimmt. Damit die Planungen im Sinne des Wettbewerbsergebnisses realisiert werden, werden auf der Ostseite der Sondergebiete im SO-Gebiet „Hotel“ an einer Stelle und im SO-Gebiet „Hallenbad/Therme“ an zwei Stellen Baulinien festgesetzt. Im Baugebiet 4 werden unterirdische Pumpenanlagen gebaut. Dort wird auf die Festsetzungen von Baugrenzen verzichtet.

Innerhalb der überbaubaren Flächen werden für die jeweiligen Gebäudeteile unterschiedliche maximal zulässige Höhen und unterschiedliche Anzahlen von Vollgeschossen festgesetzt. Diese sind durch die Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (so genannte „Knödellinien“) markiert.

6.5 Grünflächen

Auf einer Fläche von insgesamt 13.150 m² werden acht verschiedene öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Gegensatz zu der alten B-Planfassung, bei der die in den Grünflächen befindlichen Wege Teil der Grünflächen sind, werden sie in der 3. Änderung als Verkehrsfläche „Gehweg“ festgesetzt. Das hebt die besondere Bedeutung dieser Wegebezeichnung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr hervor. Dies betrifft insbesondere die Wege 1.1, 2 und 3.2. Bei der Führung des Weges 3.2 zwischen den Grünflächen GF 2 und GF 3 ist es zulässig, von der relativ schematischen Festsetzung in der Planzeichnung abzuweichen, wenn dieses dazu dient, bestimmte Bäume zu erhalten, indem der Weg in einem ausreichenden Abstand um sie herumgeführt werden kann oder wenn es aus Gründen der Gestaltung der Uferbereiche zum naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken erforderlich ist.

In der grünordnerischen textlichen Festsetzung II/1.1 bis II/1.5 werden den unterschiedlichen Grünflächen unterschiedliche Funktionen zugewiesen. Auf die in der alten Planfassung getroffene Festsetzung „öffentlicher Spielplatz“ wird verzichtet, da es in jeder öffentlichen Grünfläche zulässig ist, dass dort Kinder, Jugendliche oder Erwachsene spielen, sich bewegen oder Freizeitsport betreiben.

So ist auch nicht beabsichtigt, an einem Standort einen eingezäunten und mit besonders zahlreichen Spielgeräten ausgestatteten Spielplatz zu bauen, sondern die freie Wiesenfläche in der Grünfläche GF 1 bietet nördlich des Weges 1.1 die Möglichkeit, einzelne Spiel- und Sportgeräte aufzustellen. Gerade der nördliche und mittlere Teil der Grünfläche bietet gute Möglichkeiten für freies Spielen, auch zum Ballspielen. Außerdem besteht die Möglichkeit, an bestimmten Tagen diese Fläche auch als kleine Eventfläche zu nutzen. Zur Schaffung einer ausreichenden Überflutungsfläche auf der Grünfläche GF 1 müssen die noch von der früheren

Seilbahn stammenden kleinen Hügel abgetragen werden. An der Südwestecke des großen Parkplatzes besteht eine ca. 15 m breite Lücke zwischen den Bäumen zum Erhalt im Westen des Parkplatzes und den Neuanpflanzungen im Süden. Dadurch besteht z.B. bei Veranstaltungen auf der großen Wiese eine gute Möglichkeit diese Fläche vom Parkplatz aus problemlos zu erreichen. Weiterhin ist es möglich, bei bestimmten Eventveranstaltungen für eine Zeit auch Teilflächen von parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten, z. B. um dort Eventveranstaltungen auch mit Zelten oder Sitzgelegenheiten aufzubauen.

Auf der Grünfläche GF 1 wird am westlichen Rand zum angrenzenden Wohngebiet eine 2.119 m² große Fläche zum Erhalt des dortigen Baum- und Gehölzbestandes (E1) festgesetzt. Diese Baumerhaltungsflächen werden durch die Fläche E2 für den Baum- und Gehölzstreifen von dem Parkplatz ergänzt. So kann der aktuell vorhandene Charakter einer ruhigen, etwas abseitigen innerörtlichen naturnahen Grünfläche erhalten bleiben.

Eine weitere 746 m² große Fläche (E3) mit großem und dort das Landschaftsbild prägenden Großbaumbestand am „Westausgang“ des Weges 1.1 südlich des Weges 1.1 und westlich des Weges 3.2 wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Dieses gilt in der Grünfläche GF 3 auch für die 115 m² große Baumerhaltfläche E4 südlich der dort 2020 noch vorhandenen Strandkorbhalle.

Südlich des Weges 3.2 in der Grünfläche GF 3 wird im Rahmen der detaillierten Freiflächengestaltung, in welcher Form dort eine Bepflanzung am südlichen Plangebietsrand erfolgt. Dieses steht auch unter der Vorbedingung der direkt südlich des Plangebietes teilweise vorhandenen Großbaumbestandes auf dem südlich angrenzenden privaten Wohngrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland vereinbart, dass die in der alten B-Planfassung festgesetzten 3.025 m² für ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die jetzt vollständig überplant werden, nicht im Plangebiet erfolgen, sondern auf eine externe Fläche verlagert werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich des Stadtgebietes (Flurstück 12 der Flur 16 der Gemarkung Wyk) und ist im Eigentum der Stadt. Dadurch ist es möglich die gesamten Freiflächen im Plangebiet im Sinne einer Parklandschaft mit dem Hauptzweck einer naturnahen Erholungslandschaft zu gestalten.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die hauptsächliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie bisher, über die im Norden verlaufende Straße Rebbelstieg. Da das Flurstück 170 der Flur 10 der Gemarkung Wyk des Rebbelstiegs bereits im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde, muss der Rebbelstieg nicht in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 einbezogen werden.

Um die Fußgänger - und Fahrradbeziehungen auf dem Weg 1.3 möglichst durch wenig durchquerende Kraftfahrzeuge zu stören, soll der Kfz-Verkehr zu der Garagenebene des Hotels und der Ver- und Entsorgungsverkehr über den kleinen Südabschnitt des Sandwalls erfolgen. Daher ist es erforderlich die Verkehrsfläche des Südteils vom Sandwall von 7,0 m auf 13,0 m in Richtung Westen zu verbreitern. Damit auch größere Versorgungsfahrzeuge vom Rebbelstieg in den südlichen Teil des Sandwalls einbiegen können, müssen im Eckbereich dort vorhandene

Bäume gefällt und zurückgeschnitten werden. Welche Bäume erhalten und welche gefällt werden müssen, ist dann im Rahmen der detaillierten Verkehrs- und Erschließungsplanung zu klären. Aufgrund der Verkehrsfläche des Sandwalls reduziert sich die dem Blockheizkraftwerk zugeordnete Grundstücksfläche.

Vom Rebbelstieg gehen in Richtung Süden dann die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ab, der 7.664 m² große Parkplatz und der Geh- und Radweg 1.3 als „zentrale Gehwegachse“. Östlich des Gehweges 1.2 ist in der Planzeichnung im Sondergebiet „Hotel“ im Baugebiet SO 1 eine 18 bis zu 20 Stellplätze umfassende Stellplatzanlage geplant, die ausschließlich dem Hotel zugeordnet ist, ebenso wie die 50 Stellplätze umfassende Garage im Erdgeschoss des Hotels, die vom Sandwall aus angefahren wird. Die Lage der offenen Stellplatzanlage wird in der Planzeichnung durch die Darstellung einer Fläche für Stellplätze festgesetzt.

7.1.1 Stellplatz- und Parkplatzanlage

Auf der vom Vermesser Nebel & Partner aufgemessenen Parkplatzfläche im Jahr 2020 gab es in der Realität ca. 380 Plätze zum Abstellen von Pkw. Davon waren es 39 notwendige Stellplätze und 175 Stellplätze, die bei Bauvorhaben an anderen Orten im Stadtgebiet an diesem Standort ersatzweise gebaut wurden. Die gewissermaßen „abgelösten“ Stellplätze hatten an diesem Ort aber die Funktion von „öffentlichen Parkplätzen“, die von jedem genutzt werden konnten. Somit gab es 214 „notwendige und abgelöste“ Stellplätze und ca. 166 „freie“ Parkplätze für Strandbesucher.

Während in Seebädern der Küstenorte auf dem Festland viele Strandbesucher von im Binnenland gelegenen Orten als Tagesausflügler per Kraftfahrzeug an die Küstenorte und die „Strandparkplätze“ kommen, ist das Verhalten der Erholungssuchenden auf den Inseln, auch in der Inselstadt Wyk, deutlich anders. Dort wird mehr per Fahrrad oder zu Fuß, auch mit Bollerwagen, der Weg zum Strand bewältigt, was sich auf dem vorhandenen Parkplatz in den vergangenen Jahren deutlich zeigte, sodass dieser zu keinem Zeitpunkt voll belegt war.

Dieses bereits begonnene veränderte Mobilitätsverhalten vieler Gäste auf der Insel Föhr und in der Stadt Wyk auf Föhr will die Stadt unterstützen und fördern, indem sie ein Mobilitätskonzept erstellt und umsetzen will, um die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes noch stärker zu fördern. Dieses hat auch Einfluss auf die Vergabe des Hotelstandortes an einen potentiellen Investor.

Die Stadt Wyk auf Föhr hat durch das Fachingenieurbüro Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster ein Verkehrsgutachten erstellen lassen (Stand 03.11.2020), welches unter Beachtung diverser Maßnahmen aus der Mobilitätsstudie den Bedarf an Stellplätzen ermittelt hat. Hierbei wurden auch Verkehrserhebungen berücksichtigt, wo vom AquaFöhr ermittelt wurde mit welchen Verkehrsmitteln die AquaFöhr-Besucher im Jahre 2020 gekommen sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Maximalbedarf für Gäste und Mitarbeiter des AquaFöhr und des Hotels bei 194 Stellplätzen liegt. Zusätzlich sind 100 der (früher) abgelösten Stellplätze herzustellen, so dass sich laut Gutachten ein notwendiges Stellplatzangebot von 294 Stellplätzen ohne die Berücksichtigung besonderer Mobilitätsmaßnahmen für das Gebiet der Bebauungsplanänderung ergibt. Dabei ist es geplant 50 Stellplätze in der Hotelgarage und 18 Stellplätzen auf dem offenen Hotelstellplatz zu erstellen, sodass noch 226 Stellplätze auf dem großen Parkplatz realisiert werden müssen. Dadurch kann im Vergleich zu den vorherigen ca. 380

Parkplätzen genügend Platz für eine stärkere Durchgrünung des Parkplatzes geschaffen werden.

Der Gutachter stellt weiterhin fest, dass nach Umsetzung vorgeschlagener Mobilitätsmaßnahmen perspektivisch eine Reduzierung auf maximal 252 Stellplätze im Gebiet der Bebauungsplanänderung erzielt werden kann, d.h. nach Abzug der Stellplätze für die Hotelgarage und der auf dem Hotelstellplatz, müssten 184 Stellplätze auf der großen Parkplatzanlage realisiert werden. Bei konsequenter Umsetzung des Mobilitätskonzeptes könnte die Anzahl somit um weitere 43 Stellplätze reduziert werden.

Unter der Annahme, dass eine kleine Parkplatzreserve eingeplant wird und einige nicht allen Nutzern zur Verfügung stehende Parkplätze, wie Behindertenparkstände, einzuplanen sind, kann rechnerisch davon ausgegangen werden, dass mit um die 200 Pkw-Stellplätze auf dem großen Parkplatz geplant werden sollten.

Angesichts der möglichen späteren Reduzierung der Stellplatzanlage um bis zu 42 Parkstände wird empfohlen im randseitigen Bereich, z.B. im westlichen Teil der Parkplatzanlage etwa 40 Stellplätze mit einer Schotterrasenfläche zu bauen, die später in richtige Rasenflächen umgestaltet werden können. Es könnten auch in dem zentralen Bereich einzelne weitere Schotterrasenplätze angelegt werden, wo später weitere Bäume gepflanzt werden können. In bestimmten Bereichen könnten bisherige Parkplatzflächen dann auch in Flächen für Fahrradabstellanlagen verändert werden.

Aufgrund der starken Reduzierung der in der Parkplatzfläche herzustellenden Anzahl von Pkw-Stellplätzen, ist es möglich, im Teil B unter der Festsetzung I/2.1 festzusetzen, dass auf der Parkplatzanlage die Bodenversiegelung nicht mehr als 5.500 m² betragen darf.

Die Einfahrt, die Ausfahrt zum Rebbelstieg und die Hauptfahrstrecke im Parkplatz sollen so ausgestaltet werden, dass sowohl Linien- als auch Reisebusse diese Umfahrung nutzen können und dann in der Nähe des Zugangs zum AquaFöhr und zum Hotel Halteplätze vorfinden. Es soll auch ermöglicht werden, dass in dem beispielhaften Fall, dass eine Schulklasse per Bus zum AquaFöhr gefahren wird, der Bus die Möglichkeit hat, im Parkplatzbereich auf die Schüler nach Abschluss des Schwimmunterrichtes zu warten.

Bei der Detailgestaltung des Parkplatzes soll eine Durchgrünung durch Bäume sichergestellt werden. Daher wird in der grünordnerischen Festsetzung II./3.3 festgesetzt, dass auf dem Parkplatz 30 mittel- bis großkronige Bäume oder auch mehrstämmige Gehölze zu pflanzen sind. Nach Möglichkeit sollen die gebietsprägenden, vorhandenen und in Ost-West-Richtung über den Parkplatz verlaufenden Baumreihen (vielfach Kiefern) erhalten und in die Parkplatzgestaltung einbezogen werden. Aufgrund der erforderlichen Absenkung des Geländeneaus der Parkplatzanlage wird es voraussichtlich nicht möglich sein die Baumreihen, überwiegend Kiefern, zu erhalten. In dem Zusammenhang ist es zulässig als Ersatzpflanzungen auf dem Parkplatz auch neue Kiefern anzupflanzen.

Aus Gründen des kleinräumigen Landschaftsbildes und zum Baumschutz, ist es wichtig, die den Raum prägende Baumreihe zwischen dem Parkplatz und der Grünfläche GF 1 zu erhalten. Die 2020 vorhandene Geländehöhe dieser Baumreihe liegt bei ca. 2,30 m NHN im Süden und bis ca. 2,60 m NHN im Norden. Da der südliche Parkplatzteil zur Schaffung einer „Sonderüberflutungsfläche“ auf ein Niveau von ca. 1,90 m NHN abgesenkt wird, bedarf es besonderer Schutzmaßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der Standfestigkeit der Baumreihe. Daher wird östlich der flächigen Festsetzung zum Erhalt der Baumreihe eine 4,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der das Geländeneau auf bisheriger Ebene erhalten bleibt. Die

nördliche Baumreihe wird das jetzige Geländeniveau auch in Zukunft beibehalten.

Da zahlreiche der auf dem Parkplatz vorhandenen Bäume ihre Wurzeln relativ hoch ausgebildet und dort die Pflastersteine so hochgedrückt haben, dass es bereits jetzt schwer ist, dort zu parken, kann es allerdings auch dort zu Problemen beim Erhalt der Bäume kommen. Würde eine Stellplatzanlage bis zu dem bereits vorhandenen Parkplatzrand mit einem neuen Unterbau erstellt werden, müssten zahlreiche Wurzelstränge gekappt werden. Damit ginge einerseits die Standfestigkeit der Bäume verloren und zum anderen könnten sich die Bäume nicht mehr selbst versorgen. Im Rahmen der Detailplanung sollte hier darauf geachtet werden, ob bestimmte Bäume erhalten bleiben werden können und dafür dann auf einzelne Parkplätze verzichtet wird.

Durch die Anlage von Baumscheiben und der Anlage von nur teilversiegelten Stellplätzen, vor allem im westlichen Teil der Parkplatzanlage, kann die Bodenversiegelung der Parkplatzanlage auf 5.500 m² reduziert werden. Die Fahrgassen über den Parkplatz sind auch die Erschließungsanlagen für den Kraftfahrzeugverkehr zum AquaFöhr.

7.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehwege

Die An- und Ablieferung mit LKW oder Kleinlieferwagen sowie die Ver- und Entsorgung des AquaFöhr erfolgt von Süden über den Stockmannsweg und den anschließenden Weg 3.1, der als Mischverkehrsfläche dient und damit auch für Kraftfahrzeuge befahrbar hergestellt wird. Am Ende des Weges 3.1 erfolgt auch die Müllentsorgung. Die Müllfahrzeuge benötigen zum Wenden einen Wendekreis mit einem Radius von 9,00 m. In der Planung wird jetzt eine „Mischlösung“ gefunden. In der Planzeichnung ist der Wendekreis markiert. Ein Teil des Wendekreises befindet sich auf einer gepflasterten Fläche im Sondergebiet SO 2 und ein Teil auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Weges 3.1, der sich dort in Richtung Süden von 5,00 m Breite auf 12,50 m Verkehrsflächenbreite aufweitet. Aufgrund der Funktion dieses Bereiches ist es an dieser Stelle nicht möglich, die zukünftige Grundstücksgrenze von AquaFöhr, hier identisch mit der Grenze des Sondergebietes, einzuzäunen.

Wesentliches Nutzungs- und Gestaltungselement des gesamten Freiraums des Plangebietes ist dann das möglichst engmaschige Netz der Gehwege, die mit Ausnahme der Wege 2 und 4 auch für den Fahrradverkehr genutzt werden können. Neben der Nord-Süd-Verkehrsbeziehung kommt dabei auch der neu ermöglichten kurzen Wegführung in West-Ost eine besondere Bedeutung zu. In der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes gibt es für den vorhandenen Weg aus der Grünfläche GF 1 zum Wiesenweg nur ein in der Planzeichnung festgesetztes Wegerecht über das Flurstück 80/2. Dieses Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit hätte (eigentlich) als Dienstbarkeit im Grundbuch des Flurstückes 80/2 eingetragen sein müssen. Denn nur so ist das Wegerecht tatsächlich verbindlich gesichert. Diese Grundbucheintragung ist aber nicht erfolgt.

Nun wird das Stück des Gehweges auf dem Flurstück 80/2 zwischen Grünfläche und Wiesenweg in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

Mit der späteren Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgt automatisch die Widmung der Fläche als öffentlicher Gehweg. Damit ist es nicht mehr zulässig, dort bauliche Anlagen zu erstellen, die dieser im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung widersprechen. Bei einem späteren Verkauf des Flurstückes 80/2 muss das Flurstück geteilt werden, denn eine öffentliche Verkehrsfläche darf nicht an einen Privaten verkauft werden.

Der Weg 1.2 am „Wegeknotenpunkt“ vor dem AquaFöhr ist so flächig dimensioniert, dass dort im nördlichen Teil auch überdachte Fahrradabstellanlagen entstehen können. Zudem erfüllt der Weg 1.2 an dem Ort einen Platzcharakter, so dass hier ein zentraler Ort im Plangebiet geschaffen wird.

Bei der Weiterführung des Hauptweges nach Norden über den Weg 1.3 ist beabsichtigt, von der 8,00 m breiten Verkehrsfläche auf der Westseite einen mindestens 2,50 m breiten Grünstreifen mit der Anpflanzung von Bäumen anzulegen. In der grünordnerischen Festsetzung II./3.3 wird dabei festgesetzt, dass dort mindestens zwölf standortgerechte Bäume gepflanzt werden müssen.

Der Gehweg Weg 2 beginnt am Knotenpunkt Weg 1.2 bei einer Geländehöhe von ca. 2,50 m NHN. Der Gehweg an der Schnittkante der Wege 1.2 und 2 hat eine Geländehöhe von 2,50 m NHN, um so barrierefrei in die Erdgeschoss-Ebene von AquaFöhr zu gelangen, die ebenfalls ein Höhenniveau von 2,50 m NHN hat.

Damit der Höhenunterschied von 3,50 m des Weges 2 zwischen dem Vorplatz vom AquaFöhr und der Strandpromenade barrierearm und ohne Stufen ausgebaut werden kann, muss der Weg in kleinen Serpentin durch die Grünfläche GF 6 und GF 7 geführt werden. Dadurch ergibt sich eine Wegelänge von ca. 120,0 m. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Steigung von ca. 3 %. Bei der konkreten Ausgestaltung ist dann darauf Rücksicht zu nehmen, dass der Weg nach ca. 50,00 m so hoch liegen muss, dass er problemlos den westlichen unterirdischen Gang zwischen dem Hotel und AquaFöhr überquert.

7.2 Technische Infrastruktur

7.2.1 Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltebecken

Das bisherige, ca. 1.900 m² große Regenrückhaltebecken wird von Regenwasserleitungen vom Parkplatz, den Dachflächen vom AquaFöhr und einer größeren Regenwasserleitung aus dem südlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans Nr. 18 gespeist. Diese Leitung kommt an dem südlich der Strandkorbhalle angrenzenden Flurstück 53/2 und läuft dann östlich der Strandkorbhalle in das Regenrückhaltebecken. Zusätzlich wird das Regenrückhaltebecken auch durch Grundwasser gespeist. Dazu kommt das verbrauchte Salzwasser aus dem Meerwasserschwimmbad, so dass sich dort eine Brackwasserfüllung ergibt. Durch eine unterirdische Leitung wird das Brackwasser zu einem am Stockmannsweg vorhandenen Pumpwerk geführt, von wo es durch eine Druckleitung in die Nordsee gedrückt wird. Durch den hohen Grundwasserstand in diesem Bereich der Lüttmarsch hat das Regenrückhaltebecken einen gesicherten Mindestwasserstand, was sich dann auch positiv für Flora und Fauna auswirkt und das Regenrückhaltebecken im Charakter eines „kleinen Binnensees“ erscheinen lässt.

In der Neuplanung wird durch die größere Gebäudeversiegelung und den damit verbundenen höheren Regenwasseranteil der größeren Dachflächen und einem erhöhten Wasseranfall aus dem Neubau des AquaFöhr von der Erforderlichkeit ausgegangen die Fläche des Regenrückhaltebeckens auf ca. 3.750 m² zu vergrößern.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes steht der Mindestwasserstand im Regenrückhaltebecken bei 0,50 m NHN. Der höchste Wasserstand, verursacht durch den Zulauf von Regenwasser, beträgt 1,50 m NHN. Damit liegt der maximale durch Regenwasserzufuhr verursachte Höchstwasserstand etwa 0,30 bis 0,40 m unter der Geländebestandshöhe am südöstlichen Ende der Grünfläche E2, bzw. zwischen dem Weg 1.1 und dem Regenrückhaltebecken.

Zum maximal möglichen Hochwasserstand bei dem sogenannten 200-jährigen Hochwasserstand mit einer Wasserspiegellage von 2,15 m NHN finden sich detaillierte Aussagen im Kapitel 8.4 zum Hochwasserschutz. Das Regenwasser aus den westlichen und südlichen Wohngebieten wird im Süden weiterhin durch die vom Flurstück 53/2 kommende Regenwasserleitung und durch den im östlichen Teil vorhandenen Graben nördlich der Flurstücke 221 und 222 in das Regenrückhaltebecken eingespeist.

Das Regenwasser vom Parkplatz, dem Weg 2 und von den beiden Sondergebieten wird nördlich des Sondergebietes SO 2 „Hallenbad/Therme“ und der Wasserfläche am AquaFöhr in das Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Ableitung des zurückgehaltenen Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt am Südufer des Regenrückhaltebeckens, etwa in Höhe nördlich des Flurstückes 163. Diese zum Pumpwerk führende Regenwasserleitung führt durch die Grünflächen GF 2 und GF 3 und am Rand des Wendepunktes im Weg 3.1 in das Baugebiet 4, der Fläche für Versorgungsanlagen hier für das Pumpwerk. Um die Ableitung der vergrößerten Wassermenge in die Nordsee zu gewährleisten, wird neben dem bestehenden Pumpwerk mit Druckwasserleitung ein zweites Pumpwerk mit einer zweiten Druckwasserleitung gebaut, hier das Baufeld 5. Dieses gewährleistet auch, dass beim Ausfall einer Pumpe das Brackwasser aus dem Regenrückhaltebecken immer noch über eine Druckwasserleitung in die Nordsee gepumpt werden kann.

Durch entsprechende Gestaltungen, auch mit eventuellen Einzäunungen des Uferbereiches, muss gewährleistet sein, dass es nicht zu Unglücksfällen durch an das Ufer herantretende Menschen kommt, hier vor allem auch Kinder. Mit der Freiraumkonzeption, hier ein naturnahes Regenrückhaltebecken zu gestalten, könnte der Uferrandbereich durch einen Schilfgürtel gestaltet werden.

Bevor der Neubau vom AquaFöhr errichtet werden kann, der die Fläche des bisherigen Regenrückhaltebeckens fast vollständig überbaut, muss im ersten Bauabschnitt ein ca. 2.700 m² großer Teil des neuen Regenrückhaltebeckens gebaut werden. Die südöstliche Ausdehnung des ersten Bauabschnittes des Regenrückhaltebeckens bestimmt daher auch die Lage der aus dem Regenrückhaltebecken herausführenden Regenwasserleitung zum Pumpwerk. Der zweite Bauabschnitt des Regenrückhaltebeckens, der direkt an das Gebäude von AquaFöhr angrenzt, kann erst in Betrieb genommen werden, wenn das Bauwerks vom AquaFöhr weitestgehend fertiggestellt ist (voraussichtlich 2023/2024).

7.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Voraussetzungen für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes sind allgemein günstig. Es verläuft eine Hauptleitung DN 100 unmittelbar westlich des AquaFöhr-Gebäudes, die im Norden an die Hauptleitung DN 100 im Rebbelstieg anbindet und Richtung Süden via Stockmannsweg mit der Hauptleitung DN 100 im Olhörnweg verbunden ist. Die Bedarfsmengen für die zusätzliche Versorgung des späteren Hotelneubaus können über die örtlichen Leitungen problemlos bereitgestellt werden.

Die vorhandene Trinkwasserhauptleitung westlich des bisherigen AquaFöhrs wird dabei zukünftig durch das Hotel und den Neubau des AquaFöhrs vollständig überbaut, so dass eine neue Trasse der Trinkwasserhauptleitung durch das Plangebiet verlegt werden muss. Die Abstimmung zu den Anschlüssen und der potentiellen Trassenführung sowie die Antragsstellung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Hier gilt die Überlegung den Anschluss ggf. als Ringleitung von beiden Seiten (Olhörnweg und Rebbelstieg) anzulegen.

Bereits im Jahre 2020 wurde beim Wasserversorger von dem Ingenieurbüro BBC Bergmann-Brandschutz Consulting, Handewitt die vorhandene Löschwassermenge vorangefragt. Die > 96 m³/h über zwei Stunden entsprechen der ermittelten und notwendigen Löschwassermenge für das Plangebiet.

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers könnte in den Schmutzwasserkanal DN 250 am Deichfuß zwischen Schacht 1011000.04 (Sohlhöhe 0,65 m NHN) und Schacht 1011000.02 (Sohlhöhe 0,38 m NHN) geleitet werden. Alternativ (sehr geringes Gefälle) könnte das Schmutzwasser entlang des Weges 1.3 direkt zum Rebbelstieg geführt werden, Schacht 1012000.01 (Sohlhöhe 1,38 m NHN).

7.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Erdgas aus der Gas-Mitteldruckleitung von der Schleswig-Holstein Netz AG und Fernwärmeleitungen werden vom Rebbelstieg über den Weg 1.3 in das Plangebiet geführt. Das gilt auch für die Stromleitungen von der Schleswig-Holstein Netz AG, die ebenfalls vom Rebbelstieg aus ins Plangebiet geführt werden. Somit besteht auch eine problemlose Anknüpfung des späteren Hotelbaus an das bestehende Leitungsnetz. Die geplanten Trassenleitungen sind auf Ebene der Tiefbauplanung frühzeitig mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen.

Im Rebbelstieg befinden sich Medienleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Diese werden ebenfalls über den Weg 1.3 in das Plangebiet geführt. Die konkrete Abstimmung zum Trassenverlauf muss frühzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mit der Telekom erfolgen.

8.0 Sonstige Belange

8.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und auch keine Munitionsverdachtsflächen.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Deshalb wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.2 Belange des Denkmalschutzes

Es wird festgestellt, dass mit dieser Planung keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 erfolgen. Ebenso befinden sich im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung keine Einzel- oder Bodendenkmäler.

8.3 Belange des Immissionsschutzes

Innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist der Schallimmissionsschutz zu bearbeiten und in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Daher besteht die Notwendigkeit der Behandlung des Themas Immissionsschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen. In diesem Zuge wurde durch ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Hamburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse sind in der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplanänderung berücksichtigt worden. Dafür wurden mit den zuständigen Bearbeitern beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) mehrere gemeinsame Gesprächstermine durchgeführt, wo der Umfang, die Vorgehensweise und der Inhalt des zu erstellenden Gutachtens abgestimmt wurde.

Zunächst wurde sich an den verbindlichen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne orientiert, um die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen einzustufen. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 24, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Fremdenverkehr“ festsetzt. Aufgrund der Festsetzung und der tatsächlichen Nutzung des Gebietes, wurde dieses in der Betrachtung zur Kontingentierung, wie ein Wohngebiet eingestuft. Südlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 18, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, so dass dieses auch als Wohngebiet einzustufen ist. Westlich des Plangebietes, in dem nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 gilt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Fremdenverkehr“. Hier wurde seitens des Amtes Föhr-Amrum geprüft, wie die tatsächliche und genehmigte Situation der Nutzungen ist, da es dort nicht erkennbar war, welche Gebäude einer reinen Wohnnutzung oder einer Ferienhausnutzung zugewiesen sind. Hier konnte dann festgestellt werden, dass in dem Bereich des Wiesenweges eine durchmischte Nutzung von Wohnen (mit 1. Wohnsitz), Wochenendhaus-/appartements und Ferienhäusern zur Vermietung vorzufinden ist. Hierbei konnte auch ermittelt werden, dass die Gebäude, die zwischen der Straße Wiesenweg und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches hauptsächlich als Ferienhäuser oder Wochenendhaus-/appartements genutzt werden. Aufgrund dieser Gegebenheiten konnte dann bei der Berechnung der Schallkontingente das westliche Areal um den Wiesenweg, in der Schutzbedürftigkeit wie ein Mischgebiet beurteilt werden.

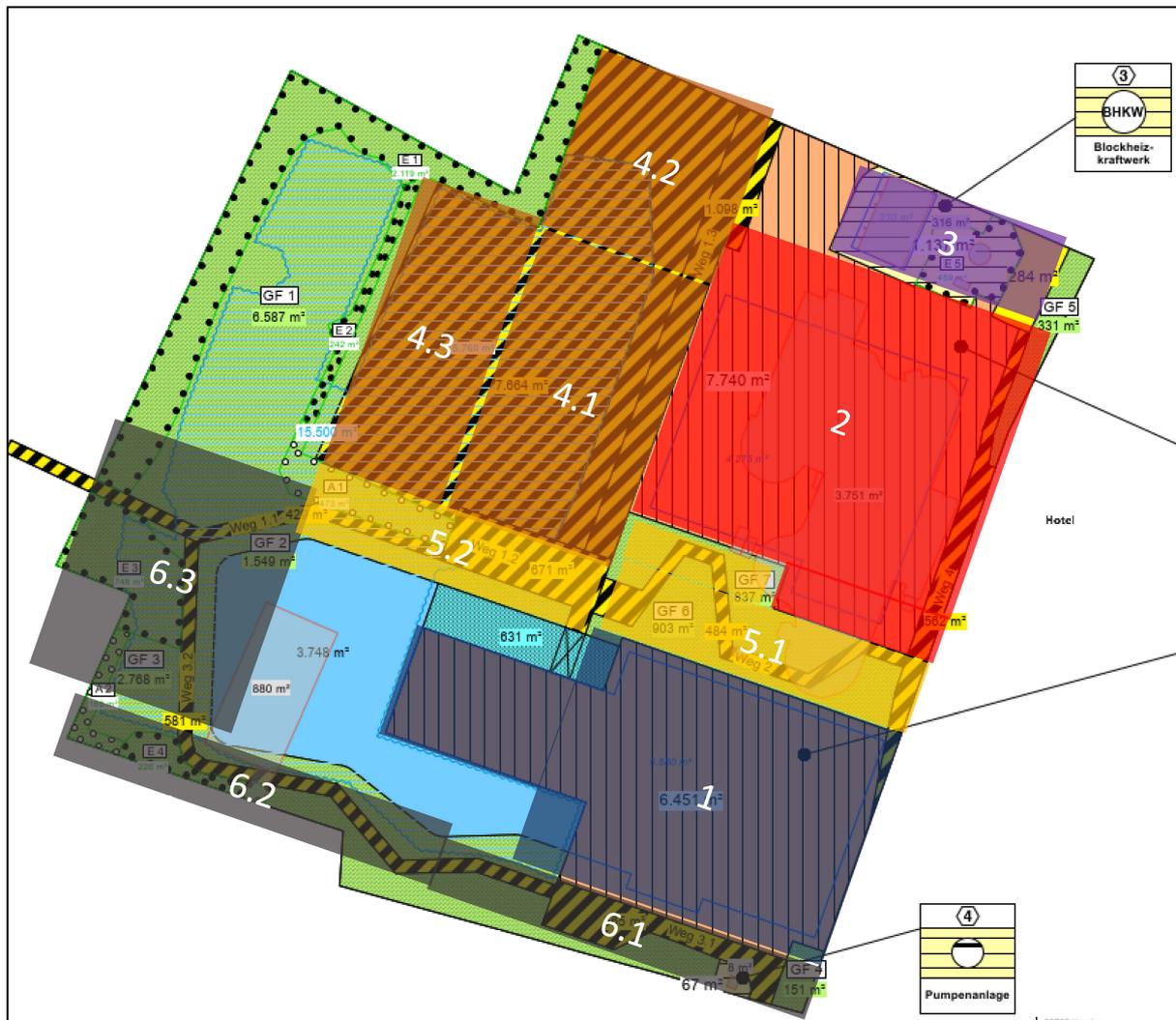
Das Büro ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Hamburg hat dann den ersten Entwurf des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung (15.06.2021) erstellt. Dabei wurde an den Immissionsorten eine Vorbelastung berücksichtigt. Durch den TÜV Nord wurde 2008 das Blockheizkraftwerk angrenzend an den Rebbelstieg untersucht. Diese Untersuchung hat dann die Grundlage für die Annahme einer Vorbelastung gebildet. Als Immissionsorte wurden die aus der Untersuchung des TÜV Nords übernommen und weitere Immissionsorte außerhalb des Plangebietes betrachtet. Dabei wurden die Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet in ganzen Dezibel so festgelegt, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der Planwert L_{PI} durch das Immissionskontingent L_{IKj} überschritten wurde. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch das BHKW wurde auf der Grundlage der Untersuchung durch den TÜV Nord die Berechnung

der Geräuschemissionen nach TA Lärm durchgeführt. Im Rahmen der Berechnung zur Kontingentierung wurde in der Schallausbreitungsberechnung von den Teilflächen zu den Immissionsorten lediglich der horizontale Abstand bei einer Schallausbreitung in den Vollraum berücksichtigt. Der Einfluss von Gelände, Abschirmungen, Reflexionen und anderen Dämpfungen wurde dabei nicht berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wurden in der Berechnung zur Kontingentierung dann die Emissionskontingente für den Tages und den Nachtzeitraum ermittelt, die in die textlichen Festsetzungen unter I./8.0 Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen wurden. Die genaue Berechnung ist dem Gutachten zu entnehmen. Es wird dabei darauf verwiesen, dass sich die Festsetzungen der Emissionskontingente ausschließlich auf Geräusche von Gewerbegeräuschen bezieht. Somit wird festgesetzt, dass Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Lage der jeweilig Teilflächen ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	L(EK)_{Tag} (dB)	L(EK)_{Nacht} (dB)
Teilfläche 1	56	30
Teilfläche 2	55	34
Teilfläche 3	54	33
Teilfläche 4.1	63	44
Teilfläche 4.2	61	42
Teilfläche 4.3	66	30
Teilfläche 5.1	66	30
Teilfläche 5.2	67	30
Teilfläche 6.1	55	30
Teilfläche 6.2	47	30
Teilfläche 6.3	55	30



Dabei wird auch darauf hingewiesen, dass die Genehmigungsfähigkeit eines Betriebes oder einer Anlage im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach TA Lärm in Verbindung mit (20) DIN ISO 9613-2: 1999-10 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu prüfen ist.

Für das Bebauungsplanverfahren ist im Ergebnis festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende BHKW und die Einhaltung der Emissionskontingente ein ausreichender Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschen gewährleistet ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird dann die Genehmigungsfähigkeit eines Betriebes oder einer Anlage geprüft. Im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird dann zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens geprüft. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten sind im Rahmen dieses Verfahren nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu berechnen. Der Einfluss von Gelände, Abschirmungen, Reflexionen und anderen Dämpfungen muss hierbei in den Berechnungen berücksichtigt werden.

8.4 Belange des Hochwasserschutzes

Da die Lüttmarsch in einem Hochwasserrisikogebiet liegt, sind für einen Neubau die aktuellen Bemessungswasserstände des Landes Schleswig-Holstein anzusetzen. Der Bemessungswasserstand ist vom Land definiert worden, die Vorgaben bezüglich des Wellenaufbaus auf eine Hochwasserschutzanlage sind bislang nur auf rein qualitativer Grundlage erfolgt. Um hier eine größere Planungssicherheit zu erreichen, hat sich die Stadt Wyk auf Föhr in Abstimmung mit dem MELUND und dem LKN-SH entschieden, Modellversuche durchführen zu lassen, mit denen der Wellenauf- und -überlauf für die relevanten Wasserstände ermittelt werden kann.

Durch das von der Stadt beauftragte Ingenieurbüro Mohn GmbH, Husum, erfolgten im Oktober 2020 Empfehlungen für den Hochwasserschutz in der Lüttmarsch, die dann in der konkreten Erschließungsplanung durch die Ingenieurgesellschaft Steinburg, IGS, 25569 Bahrenfleth, in Planungsvorschläge umgesetzt wurden, z. B. durch entsprechende Festsetzungen und in der konkreten Freiflächen- und Hochbauplanung.

Das Ludwig-Franzius-Institut der Leibniz Universität Hannover hat den Bereich der Lüttmarsch in einem physikalischen Modell mit Wellengeneratoren, die einen dreidimensionalen Seegang erzeugen, nachgebildet. Der Modellmaßstab wurde in Abstimmung mit dem LKN-SH mit 1:45 gewählt, bei diesem Maßstab ist eine Übertragbarkeit der Modellergebnisse auf die Verhältnisse in der Natur noch gegeben.

Untersucht wurden die Wasserstände NHN+5,10 m und NHN+5,60 m.

Die Kronenhöhe der Hochwasserschutzanlage (Stahlpundwand mit Stahlbetonholm) wurde zunächst mit der Bestandshöhe von NHN+6,50 m hergestellt. In den weiteren Versuchen wurde die Kronenhöhe auf NHN+7,00 m und NHN+7,60 m erhöht.

Der Seegang wurde mit den Windrichtungen Südwest (SW) und Westsüdwest (WSW) generiert, mit Windgeschwindigkeiten von 32 und 36 m/s.

Zur Messung des Wellenaufbaus wurden an zwei Stationen am Südstrand (51+650 und 51+850) und zwei Stationen am Oststrand (52+000 und 52+150) Überlaufbehälter aufgestellt, mit denen der Wellenüberlauf quantitativ erfasst werden konnte.

Das Ingenieurbüro Mohn stellt aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen seine Empfehlungen (Schreiben vom 27.10.2020 an die Stadt Wyk auf Föhr) für die Ausgestaltung des Hochwasserschutzes in der Lüttmarsch für den Bereich der Änderungssatzung wie folgt dar:

5.1 Oststrand Leuchtturm Olhörn (Stat. 51+950) bis Cafe Valentino (Stat. 52+400)

*Die Modellversuche haben gezeigt, dass am Oststrand ab dem Leuchtturm Olhörn beim heutigen Bemessungswasserstand so gut wie kein Wellenüberlauf stattfindet. Bei Berücksichtigung des zu erwartenden Meeresspiegelanstieges in Folge des Klimawandels würden am Oststrand mit der heutigen Hochwasserschutzanlage bis zu 10 l/(s*m) auftreten. Hier sollte eine Erhöhung der Hochwasserschutzanlage um 50 cm auf NHN+7,00 m vorgesehen werden, dies wurde in der seinerzeitigen Planung bereits statisch berücksichtigt und ist bautechnisch ohne Probleme umsetzbar. Nach dieser Erhöhung liegen die Wellenüberlaufmengen bei rd. 1,0 l/(s*m) und entsprechen damit dem vorgesehenen Sicherheitsniveau für einen Landesschutzdeich. Die Umsetzung sollte in den nächsten 10 bis 20 Jahren erfolgen, bis dahin bietet das heutige Ausbauniveau noch einen Schutz, der einem Landesschutzdeich entspricht. Im Bereich des aktuellen Plangebiets sollte die Erhöhung bereits im Zuge der anstehenden Baumaßnahme erfolgen.*

5.2 Südstrand Leuchtturm Olhörn (Stat. 51+950) bis Stat. 51+600

*Das Bild für den Bereich südlich und westlich des Leuchtturms Olhörn stellt sich etwas differenzierter dar. Bei den Versuchen mit dem heutigen Bemessungswasserstand $NHN+5,10$ m wurde ein Wellenüberlauf von rd. $3,0$ l/(s*m) gemessen. Bei den Versuchen mit dem erhöhten Wasserstand, der einen Wasserspiegelanstieg infolge des Klimawandels berücksichtigt, liegen die Wellenüberlaufwerte am Südstrand bei einer Erhöhung der Wand um 50 cm immer noch bei 15 bis 20 l/(s*m). Bei einer Erhöhung der Wand um $1,10$ m, das entspricht der ursprünglichen Einschätzung der Genehmigungsbehörden, werden an dem Pegel an der Südküste Wellenüberlaufmengen von $6,0$ bis $10,0$ l/(s*m) gemessen. Bei der Annahme einer Dauer des Bemessungswasserstandes von 2 Stunden und einer Küstenlänge von 350 m wird eine Gesamtüberlaufmenge von 15.000 bis 25.000 m³ errechnet. Eine derartige Überlaufmenge ist aus unserer Sicht für diesen begrenzten Küstenabschnitt vertretbar, überlaufendes Wasser kann in der Lüttmarsch mit den dort vorhandenen Pumpen in die Nordsee zurückgepumpt werden. Durch den Fachplaner für das Regenrückhaltebecken (RRB) ist zu ermitteln, wieviel dieser Menge im RRB ankommt, wie viel über die vorhandenen stationären Pumpen abgepumpt werden kann, wie hoch der erforderliche Retentionsraum im RRB sein muss und in welchem Maß ggfs. zusätzliche mobile Pumpen auf Föhr vorgehalten werden müssen. Es wird empfohlen, den Bereich westlich des Leuchtturms Olhörn in den nächsten 10 bis 20 Jahren um $1,10$ m auf $NHN+7,60$ m zu erhöhen.“*

Aufgrund der Empfehlungen des Ingenieurbüros Mohn wird an der Seeseite der Änderungssatzung ein durchgehender Hochwasserschutz bei $7,00$ m NHN sichergestellt. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen in den Grünflächen GF 4 und GF 5 wurden so hergestellt und statisch berechnet, dass eine Erhöhung der dort auf den grünen Wall aufgesetzten Schutzmauer von $6,50$ m NHN auf $7,00$ m NHN möglich ist.

Die Bodenebenen der Sondergebiete SO 1 „Hotel“ und SO 2 „AquaFöhr“ müssen an der Ostseite, wo sie an den Weg 4 und die Promenade angrenzen, eine Mindestgeländehöhe von $7,00$ m NHN haben. In den „offenen“ Bereichen, wo der Weg 4 vom Sandwall kommend auf die Promenade trifft und wo der Weg 2 und die Grünfläche GF 6 an den Weg 4 anbinden, muss durch mobile Schutzelemente die Hochwasserschutzlinie von $7,00$ m NHN gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der vom Ingenieurbüro Mohn ermittelten möglichen Gesamtüberlaufmenge von 15.000 bis 25.000 m³ bei dem „200-jährigen-Hochwasserereignis“ von Süden kommend wird dem Gebiet der Änderungssatzung eine „Sonderüberflutungsfläche“ bis zu einer Wasserspiegellage von $2,15$ m NHN festgelegt. Dieses sind dann $0,35$ m unter der als Mindesthöhe für die Erdgeschossenebenen festgesetzten $2,50$ m NHN. Die zukünftige $2,15$ m NHN-Höhenlinie als Grenze der Sonderüberflutungsfläche wird in der Planzeichnung dargestellt.

Um ausreichend Überflutungsraum zu schaffen, wird diese Überflutungsfläche die gesamte Grünfläche GF 1 mit Ausnahme der Gehölzbestände und etwa 5.760 m² des Parkplatzes überfluten können.

Damit in der Grünfläche GF 1 und auf dem Parkplatz Überflutungsflächen geschaffen werden können, muss dort auf der Freifläche Boden abgetragen werden und die Wiesenfläche und das Parkplatzniveau zum Teil deutlich abgesenkt werden. Dabei ist zu den randseitigen Bäumen und zu dem in der Grünfläche GF 1 zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum ein „sanfte Böschung“ herzustellen, um deren Wurzelwerk nicht zu beschädigen. In der Grünfläche GF 1 müssen die kleinen Hügel (früher für eine Seilbahn auf dem Spielplatz aufgeschüttet) entfernt werden. Im Norden hat die Grünfläche GF 1 eine vorhandene Geländehöhe von bis zu $2,40$ m NHN und im Süden am Weg 1.1 eine Höhe von ca. $1,00$ m NHN. Es kann davon ausgegangen

werden, dass im Norden das Wiesenniveau um ca. 1,00 m abgesenkt werden muss.

Im abzusenkenden Teil des Parkplatzes liegt die im Jahr 2020 gemessene Fahrbahnhöhe bei ca. 2,40 m NHN im Süden und am Nordrand der zukünftigen „Sonderüberflutungsfläche“ bei bis 2,95 m NHN, was dort eine erhebliche Absenkung des Parkplatzniveaus erforderlich macht.

In Richtung Osten steigt das Fahrbahnniveau vom Parkplatz an, um dann im Osten das Geländeniveau vom Weg 1.3, welches zwischen 2,50 m NHN im Süden und ca. 2,80 m NHN im Norden liegt, zu erreichen. Zur Sicherstellung der Geländeabsenkungen werden in der Grünfläche und auf dem Parkplatz insgesamt elf Höhenbezugspunkte mit maximal zulässigen Geländehöhen zwischen 1,40 m NHN bis 2,15 m NHN festgesetzt.

In der Detailplanung kann der Weg 1.1 durchaus als „kleiner Damm“ durch die Überflutungsfläche geführt werden, wenn ausreichend große Rohrdurchlässe ein Einfließen und Abfließen des Überflutungswassers gewährleisten.

Aufgrund der äußerst geringen Eintrittswahrscheinlichkeit des „200-jährigen-Hochwassers“, können die Flächen auch anderweitig genutzt werden, z. B. zum Spielen, Pflanzen, für Wegeführungen oder Erholungsnutzungen.

Die „Sonderüberflutungsfläche“ ist mit ca. 15.500 m² Fläche so dimensioniert, dass das Überflutungswasser langsam in das Regenrückhaltebecken abläuft und dann von dort aus über die zwei Pumpen in die Nordsee gepumpt wird. Die Lösung eines Wasserabpumpens durch mobile Pumpen wird nicht verfolgt, da für eine mobile Pumpe mit der dann erforderlichen Pumpleistung allein für die Beschaffung über € 500.000,00 an Kosten und durch die jährliche Instandhaltung zur jeweils sofortigen Betriebsbereitschaft weitere regelmäßige Kosten entstehen.

9.0 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Stadt Wyk auf Föhr innerhalb des Nationalparks Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer. Die die Insel umgebende Wasserfläche des Wattenmeers ist Teil des „Biosphärenreservates Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und Halligen“. Die Wattenmeerfläche ist sowohl Vogelschutzgebiet, wie ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet.

Die 82 km² große Insel Föhr besteht zu zwei Fünfteln aus einem Geestkern im Süden, mit einer kleinen Kliffküste im Süden und mit drei Fünfteln im Norden des deichgeschützten Marschlands. Die Geest hat den höchsten Punkt mit 13,2 m NHN. Auf Föhr ist die Geest relativ niedrig und flach, so dass insgesamt nur 2 km² höher als 10 m NHN liegen. Die Stadt Wyk auf Föhr befindet sich mit der besiedelten Fläche am Südostrand der Geestfläche.

Im Gebiet der Änderungssatzung befinden sich im Westen und Süden größere offene Freiräume mit zusammenhängenden Baumreihen, kleine waldähnliche Teilbereiche, offene Wiesenflächen, die Teichanlage des Regenrückhaltebeckens und im Süden die „aufgelassenen“ Flächen der Minigolfanlage und der ehemaligen Toilettenanlage.

Der Begründung ist als informelle Anlage ein Plan beigelegt, wo die Festsetzungen der Ursprungsfassung des B-Plans 25, inklusive 1. und 2. Änderung im Gebiet der 3. Änderung dargestellt sind. Dort sind insgesamt 20.465 m² Grünfläche und die 1.900 m² große Fläche des Regenrückhaltebeckens dargestellt. Somit ergeben sich zusammen 22.365 m² „Nichtbaugebiete“. Davon wurden 3.027 m² westlich und östlich des Regenrückhaltebeckens als Flächen zum Schutz und der Förderung des bestehenden Gehölzes festgesetzt. Hier hat sich nur die im Westen befindliche 945 m² große Fläche im Sinne eines naturnahen Gehölz- (Wald-) bestandes

entwickelt. Die östlich des Regenrückhaltebeckens gelegene 2.082 m² große Fläche wird zwischen Regenrückhaltebecken und der Fläche für Gemeinbedarf „AquaFöhr“ durchquert durch eine relativ intensiv durch Fußgänger und Fahrradfahrer genutzte Wegebeziehung. Damit hat die Fläche eher den Charakter einer kleinen städtischen Parkanlage und nicht einer überwiegend naturnahen und wenig durch Menschen gestörten Fläche. Die im Vorentwurf der Begründung festgesetzten Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Plangebiet werden nun außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 12 der Flur 16 Gemarkung Wyk realisiert.

Dominierend in der Fläche sind in der alten Planfassung die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit zusammen 10.130 m² und die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit zusammen 5.701 m², wobei die „öffentliche Parkanlage“ westlich der Strandkorbhalle mit 1.158 m² nie der Nutzung als öffentliche Parkanlage zugeführt wurde, sondern ein eingezäunter Hofbereich mit Charakter eines Bauhofes an der Seite der Strandkorbhalle geblieben ist.

Westlich des Parkplatzes, vor dem ab Rebbelstieg Nr. 7 beginnenden Wohngebiet ist die 5,0 m breite Grünfläche als „Fläche für Lärmschutz“ festgesetzt. Diese Festsetzung war nie rechtswirksam, da Festsetzungen zur Art des Schallschutzes fehlten und Gehölzpflanzungen auf einer 5,0 m breiten Fläche bestenfalls dem Sichtschutz dienen und in der geringen Breite keinerlei Lärmschutzwirkung entfalten.

Das damalige planerische Grundkonzept um das AquaFöhr und der (riesigen und überdimensionierten) Parkplatzanlage eine naturnahe Erholungsfläche zu erhalten, die durchaus auch positive kleinklimatische Wirkungen hat, wird auch mit der neuen Planung beachtet.

Die Nutzungen eines Neubaus des AquaFöhr-Komplexes müssen im Südteil des Plangebiets neu geplant werden, um einerseits bis zur Eröffnung des Neubaus den Betrieb im alten AquaFöhr weiter betreiben zu können und dann im Nordteil die bisher von AquaFöhr genutzte Fläche für den Hotelneubau nutzen zu können. Dieser Bauablauf ist nur möglich, wenn der gesamte Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens einschließlich der einrahmenden Grünflächen als Baufläche für das neue AquaFöhr genutzt wird. Durch die Vergrößerung der überbauten Flächen muss auch die Fläche des Regenrückhaltebeckens fast verdoppelt werden, so dass auch frühere SPE- und Grünflächen und fast die gesamte ehemalige Baufläche der Strandkorbhalle für das vergrößerte Regenrückhaltebecken benötigt werden. Das nun 3.748 m² große Regenrückhaltebecken bleibt aber als unbebauter Freiraum, auch mit seinen positiven Auswirkungen als innerörtliche Wasserfläche erhalten. Durch die Vergrößerung der Wasserfläche – auch beim Mindestwasserstandsspiegel bei 0,50 m NHN – und durch eine zukünftig relativ offene und naturnahe Ufergestaltung hat das Regenrückhaltebecken zukünftig nicht mehr den Charakter eines „im Wald versteckten kleinen Teichs“, sondern eher den eines kleinen innerörtlichen Sees.

Dadurch haben die das Regenrückhaltebecken umfassenden Grünflächen und die dortigen Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer eine höhere Erholungsqualität und einen höheren „Naturerlebniswert“, als die bisherige mit 120 m Länge zwar kurze Gehwegstrecke vom Stockmannsweg bis zum Parkplatz, über den dann – wenig attraktiv für Fußgänger und Fahrradfahrer – in Richtung Rebbelstieg gegangen oder gefahren wurde.

Positiv im Sinne einer Durchgrünung und besseren Durchwegung wird mit den Grünflächen GF 6 und GF 7 und dem mittigen Weg 2 erstmalig seit dem Bau des alten AquaFöhres eine

attraktive Ost-West-Beziehung zur Strandpromenade geschaffen, wodurch sich die Erholungsqualität der gesamten Freiflächen deutlich verbessert. Damit wird die bisherige „Hinterm-Haus-Lage“ der im Westen liegenden öffentlichen Grünfläche aufgehoben.

Im Bestand gibt es insgesamt ca. 9.200 m² Fläche, die mit dichtem oder relativ dichtem Baum- und Gehölzbestand bestockt sind. Davon werden die sich inzwischen fast wie ein kleiner Waldsaum entwickelten Gehölzränder an der Westseite des Plangebiets, gegenüber der Wohngebiete, auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.150 m² vollständig erhalten. Das gilt auch für den 212 m² großen Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und der Wiesenfläche in der Grünfläche GF 1.

Die weiteren Grünflächen sollen entweder als offene Wiese oder eher locker bepflanzte Grünflächen erhalten bleiben, bzw. neu hergestellt werden, um so einen parkartigen Erholungscharakter zu schaffen. Es soll keine „Bewaldung“ dieser innerörtlichen Parkanlage erfolgen. Wie die Bepflanzungen im Detail aussehen, wird im weiteren Planverfahren festgesetzt. Insbesondere die Grünfläche GF 1 und GF 2 stehen auch unter der Bedingung, diese Flächen so herzustellen, dass sie auch die Funktion einer „Sonderüberflutungsfläche“ bei dem 200jährigen Hochwasserereignis erfüllen können (siehe hierzu auch das Kapitel 8.4 zum Hochwasserschutz). Dies bedeutet z.B. in der Grünfläche GF 1 auf der gesamten Wiesenfläche die Absenkung des zukünftigen Geländeniveaus einer dann wieder neu anzulegenden Wiese, um dem potentiellen Hochwasser mit dem angesetzten maximalen Hochwasserstand von 2,15 m NHN genügend Stauraum anzubieten. Da das 2020 vorhandene Geländeniveau der Wiese im Norden der GF 1 bei ca. 2,50 m NHN liegt, wird das Geländeniveau dort um 90 cm abgesenkt werden müssen. Um das Wurzelwerk der an drei Seiten stehenden Bäume zu schützen, muss es von dort aus eine sanfte kleine Geländeabsenkung geben. Bei der Festlegung des neuen Geländeniveaus der Wiese in der GF 1 ist dann darauf zu achten, dass nach dem Überflutungsfall das Wasser in Richtung Süden zum Regenrückhaltebecken ablaufen kann.

In den Grünflächen wird keine umgrenzte Fläche als „Spielplatz“ festgesetzt, sondern insbesondere im Süden der Grünfläche GF 1 können in der dortigen Wiesenfläche einzelne Geräte zum Spielen und spielerischem Bewegen für Kinder und Erwachsene eingebaut werden. Da aus Gründen der Schaffung ausreichendem Überflutungsraums in der GF 1 die kleinen Hügel als Reste einer Spielplatz-Seilbahn entfernt werden müssen, eignet sich die Wiesenfläche als freie Spielfläche, aber auch als Fläche für Picknick oder nur als windgeschützte Liegewiese oder als zeitweilige „Eventfläche“.

Um dem Parkplatz den unwirklichen Charakter einer großen befestigten Fläche zu nehmen wird festgesetzt, dass im Bereich des Parkplatzes mindestens 30 Laubbäume zu pflanzen sind. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelungsfläche auf dem Parkplatz, was in Randflächen auch zur Anlage von Schotterrasenflächen führen wird, und durch die spätere Beschattung zahlreicher parkender Autos durch die mindestens 30 zu pflanzenden Laubbäume, wird die sonst entstehende starke lokale Lufterwärmung über der gepflasterten Parkplatzfläche und über den Autoblechen deutlich gemindert.

Für die Nord-Süd Gehwegachse auf der Wegefläche 1.3, die auch als wesentliche Nord-Südtrasse für diverse Versorgungsleitungen dient, sind gemäß grünordnerischer Festsetzung II/Nr. 3.4 parallel zum Parkplatz mindestens zwölf Laubbäume zu pflanzen, so dass die „grüne Leitlinie“, markiert durch die Baumreihe vom Rebbelstieg direkt auf den Eingang vom AquaFöhr führt.

Es wird empfohlen für die jeweiligen Flachdächer der Gebäude zu prüfen, ob dort Gründächer – vielleicht auch nur in Teilbereichen – realisiert werden können. Dies führt zum einen dazu,

dass die Gründächer bei Regenfällen wie ein Schwamm wirken und einen schnellen Abfluss des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken verhindern und zum anderen entstehen auf den Dächern kleine Biotope und es wird die Warmluftproduktion über den Hartdächern gemindert. Obwohl die Grünflächen im Plangebiet nicht wie im Vorentwurf der Begründung als SPE-Flächen festgesetzt werden, ist bei der Planung und der nachfolgenden Umsetzung Folgendes zum Biotops- und Artenschutz zu beachten:

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG

Entsprechend des § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können, verboten. Dazu gehören unter anderem Biotope wie natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmte Bereiche [...].

Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden unter anderem für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein – LNatSchG SH

Der § 30 Abs. 2 BNatSchG gilt nicht für

1. die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Deiche, Dämme, Sperrwerke und des Deichzubehörs sowie der notwendigen Unterhaltung der Häfen, Gewässer und die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung der öffentlich gewidmeten Straßen, Wege und Plätze,
2. notwendige Vorlandarbeiten (Grüpp- und Lahungsarbeiten sowie notwendige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für Deiche, Dämme, Sperrwerke und das Deichzubehör) und die Beweidung von Deichvorländern, soweit diese Gebiete nicht im Nationalpark „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ liegen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Baugrundgutachten seitens des Erdbaulabors Gerowski durchgeführt. Dazu wurden auf dem Gelände des Plangebietes 40 Kleinbohrungen in Tiefen von -6,0 m bis -15,0 m und 7 Spitzendrucksondierungen in Tiefen von -12,4 m bis -18,4 m durchgeführt. Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus diesen Bohrungen und Sondierungen, welche im Gutachten zusammenfassend dargestellt sind, werden nun im Folgenden kurz übersichtlich dargestellt.

2.4 Tragfähigkeit und Formänderungsverhalten

Die organischen Oberböden (hier: A-OH, A-OU) und die bindigen, organischen Weichschichten (hier: A-OT, OT, HZ) sind als Gründungsschicht für das geplante Bauvorhaben nicht geeignet.

Die anstehenden Sande sind bei mindestens mitteldichter Lagerung mäßig bis gut tragfähig und nur gering verformbar. Ab einem Spitzenwiderstand von $q_c > 10$ MPa sind sie für das Absetzen von Pfählen geeignet.

Die bindigen Böden sind geringer tragfähig, können aber bei mindestens steifer Konsistenz ($c_u > 150$ kN/m²) für den Abtrag von Pfahllasten mit herangezogen werden.

[...]

2.6 Hydrologische Verhältnisse / Wasserhaltung

Wasser wurde im Erkundungszeitraum im Januar 2021 in Tiefen zwischen -0,9 m und -2,3 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Auf NN bezogen lag der Grundwasserspiegel im höher liegenden Bereich (B3 – B6, B12) i. M. bei rd. +4,0 m NN. Hierbei handelt es sich um aufgestautes Wasser. In den übrigen Bereichen lag der Grundwasserspiegel i. M. bei rd. +0,6 m NN. Grundsätzlich handelt es sich bei den ermittelten Wasserständen um die höchstmögliche Messung (jahreszeitabhängig), die weder den höchsten Stand noch den Schwankungsbereich des Wasserstandes wiedergibt. Nach niederschlagsintensiven Perioden und in Abhängigkeit vom Nordseewasserspiegel können höhere natürliche Wasserstände (z.B. als Schichten- bzw. Stauwasser oder Hochwasser) auftreten.

Es sind entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen (offene / geschlossene Wasserhaltung) und Abdichtungsmaßnahmen für das geplante Gebäude vorzusehen.

Im weiteren Verlauf der Planungsphase wird der Grundwasserspiegel im Bereich der Baufläche durch Pegelmessungen mittels Datenloggern beobachtet. Anhand der Auswertung kann der Bemessungswasserstand für den Bauzustand festgelegt werden. Für eine Vorbemessung der Wasserhaltung kann auf der Grundlage der bisher vorliegenden Ergebnisse ein Grundwasserstand

von +1,5 m NN angesetzt werden. Darüber hinaus sind Stauwasserstände auf den oberflächennah überwiegend anstehenden gering durchlässigen, bindigen Böden (bindige Auffüllungen, Klei, Torf) möglich. Der Bemessungswasserstand ist in Höhe der derzeitigen Geländeoberkante anzusetzen.

[...]

3. Allgemeine Gründungsempfehlung

3.1 Gründungsempfehlung – Hochbau

Hinsichtlich der Eignung als Gründungsschicht wird der anstehende Baugrund mit Aufwendungen als geeignet beurteilt.

Die geplante Gründung des Gebäudes ist möglich mittels:

- Tiefgründung auf Pfählen
- Gründung auf pfahlartigen Traggliedern auf elastisch gebetteten Sohlen

Gemäß der vorliegenden Schnitte liegt die Oberkante der Untergeschossohle bei ca. +2,5 m NN (Baunull). Die Unterkante Sohle (Gründungssohle) wird demnach bei ca. +2,0 m NN liegen.

[...]

4. Erschließung

4.1 Verkehrsflächen

Bei Aufnahme der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen sollten im Bereich öffentlicher Verkehrswege (Straßen- und Parkflächen / Entwässerung / Gehwege / etc.) die einschlägigen Regelwerke (z.B. ZTVE, ZTVT-StB, etc.) berücksichtigt werden.

Die oberflächennah anstehenden organischen Oberböden sind im Grundriss- und Lastausbreitungsbereich der Verkehrsflächen vollständig zu entfernen und bis in UK Planum durch verdichtet einzubringende Füllsande zu ersetzen.

[...]

4.2 Rohrleitungsbau

Legt man Gründungstiefen etwaiger Rohrleitungen mit ca. 2 bis 3 m unter vorhandener Geländeoberkante zugrunde, werden die Leitungen überwiegend innerhalb ausreichend tragfähiger Sande verlaufen. Da mit den Leitungen und Schächten keine neuen Lasten aufgebracht werden, werden keine wesentlichen Zusatzmaßnahmen zur Gründung erforderlich. Es wird empfohlen, die Leitungen auf einer rd. 0,2 m mächtigen Bettungsschicht aus verdichtet einzubringenden Kiessanden (Schluffanteile < 5%) zu verlegen. Ggf. in Rohrleitungssohle noch anstehende organische Böden (Klei, Torf) sollten vollständig bzw. mindestens bis in eine Tiefe von 0,5 m unter Rohr-/ Schachtsohle gegen hoch zu verdichtende Kiessande ersetzt werden.

[...]

5. Regenrückhaltebecken

Das derzeit vorhandene Regenrückhaltebecken soll aufgrund des geplanten Neubaus verlegt werden. Für den Bereich des neuen Standortes können die Bohrungen B25 – B29 und B37 – B39 herangezogen werden. Hier stehen unter aufgefüllten Oberböden und bindigen Böden (A-OH/OU, A-UL) bereichsweise Kleiböden an. Ab einer Tiefe von maximal -1,8 m unter GOK

folgen Sande. Bindige Schichten wurden lediglich im tieferen Untergrund und auch nicht als durchgehender Horizont erkundet.

[...]

Es sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Es werden Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.
- Die erkundeten Kleie können aufgrund des geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes als Abdichtung genutzt werden.
- Je nach Tiefe des Regenrückhaltebeckens werden Maßnahmen zur dauerhaften Auftriebssicherheit erforderlich.
- Der Bemessungsgrundwasserstand wird noch anhand der Pegelmessungen angegeben.

6. Zusammenfassung

- Baugruben sichern & wasserfrei halten
- Wasserhaltungsmaßnahmen (offene / geschlossene Wasserhaltung erforderlich)
- Baugrubenverbau muss gesondert dimensioniert werden
- Sohle durch geeignete Maßnahmen dauerhaft wasserfrei halten
- Herstellung wasserundurchlässiger Sohlen und Einbau einer Drainage als Teilsickerleitung mit Kontroll-/ Spülschächten nach DIN 4095 erforderlich
- Tiefgründung auf erschütterungsfrei und lärmarm einzubringenden Pfählen oder Gründung auf pfahlartigen Tragegliedern
- Für die Herstellung der Pfähle / pfahlartiger Trageglieder ist eine ausreichend tragfähige Arbeitsebene herzustellen
- Die Pfahlherstellungsarbeiten sind geotechnisch zu begleiten, um die Herstellungskriterien auf den anstehenden Baugrund abstimmen zu können

7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

Grundsätzlich sollten folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- vor Beginn des Erdbaus ist sämtliches Oberflächen- und Stauwasser abzuleiten
- fertiggestellte Erdbaupläne in Niederschlags-, Frost- und Tauzeiten nur kurzzeitig der Witterung aussetzen
- durch Verdichtung, Glättung und ausreichendes Quergefälle ungehinderten Abfluss von Niederschlagswasser vom Erdbauplanum gewährleisten
- direktes Befahren des unbehandelten Planums vermeiden
- Baustraßen (Stahlplatten bzw. Baggermatratzen sind mit einzuplanen)
- es ist ein für die Herstellung der Pfähle / pfahlartigen Tragglieder ausreichend tragfähiges Planum herzustellen

[...]“

Für weitere Ausführungen zum Baugrund wird auf das vollständige Baugrundgutachten vom 26.02.2021 des Erdbaulabors Gerowski (Westring 8, 24850 Schuby) verwiesen.

10.0 Flächenbilanz

	<u>Bisherige Planfassung</u>	<u>3. Änderung</u>
1. Baugebiete		
Sondergebiet „Kur“	1.903 m ²	-
Sondergebiet SO1 Hotel	-	7.740 m ²
Sondergebiet SO2 Hallenbad/Therme	-	6.451 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	8.335 m ²	-
Blockheizkraftwerk	1.695 m ²	1.137 m ²
Pumpanlage (alt)	-	67 m ²
Pumpanlage (neu)	-	77 m ²
Trafo	-	61 m ²
Summe 1 Baugebiete	11.933 m²	15.533 m²
2. Verkehrsflächen		
Parkplatz 1	10.935 m ²	7.664 m ²
Anteil Sandwall	-	284 m ²
Weg 1.1 bis 1.3	-	2.249 m ²
Weg 2	-	484 m ²
Weg 3.1 und 3.2	-	1.146 m ²
Weg 4	-	562 m ²
Summe 2 Verkehrsflächen	10.935 m²	12.389 m²
3. Grünflächen		
Grünfläche GF 1	-	6.587 m ²
SP 1 und ÖP 2	7.912 m ²	-
Grünfläche GF 2	-	1.336 m ²
SPE 1, SPE 2, ÖP 3, ÖP 4, SP 2	11.401 m ²	-
Grünfläche GF 3	-	2.630 m ²
ÖP 1	1.158 m ²	-
Grünfläche GF 4 - 5	-	482 m ²
Grünfläche GF 6 - 8	-	1.902 m ²
Summe 3 Grünflächen	20.471 m²	12.937 m²
4. Wasserflächen		
Regenrückhaltebecken	1.899 m ²	3.748 m ²
Wasserfläche	-	631 m ²
Summe 4 Wasserflächen	1.899 m²	4.379 m²
Gesamtsumme Änderungsflächen	<u>45.238 m²</u>	<u>45.238 m²</u>

11.0 Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ wurde in der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung von Wyk auf Föhr am 28.05.2020 gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einschließlich der Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, dass das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, erfolgten vom 29.09.2020 bis zum 09.10.2020.

Da die Planung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes und die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der Komplexität der Planung hat sich die Stadt entschieden, den Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren zu führen und damit nicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu verzichten.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 10.12.2020 wurde der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (Stand Dezember 2020) nebst Vorentwurf der Begründung als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushangskästen am 15.12.2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte dann in Form einer öffentlichen Auslegung in der Amtsverwaltung des Amtes Föhr-Amrum vom 04.01.2021 bis zum 05.02.2021, wobei die Planvorentwurfsunterlagen für den Beteiligungszeitraum zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Föhr-Amrum veröffentlicht wurden.

Mit Schreiben vom 21.12.2020 wurden die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden im Rahmen der der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen ist festzustellen, dass die Grundzüge des Planvorentwurfes nicht geändert werden müssen, so dass nur weitere Ergänzungen und Detaillierungen am Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgen. Somit erhält der jetzige Entwurf, in dem die Ergebnisse der Vorschläge zur Zwischenabwägung bereits eingearbeitet sind, den Stand Juni 2021.

Es ist geplant, dass nach Beratung zum jetzigen Planentwurf im Bauausschuss der Stadt Wyk auf Föhr am 07.07.2021, in der darauffolgenden Sitzung der Stadtvertretung am 08.07.2021 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gefasst wird, damit danach die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können. Hierbei erfolgt die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine einmonatige öffentliche Auslegung, wobei die Unterlagen auch während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite des Amtes Föhr-Amrum veröffentlicht werden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden dabei parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Stand: Juni 2021

gez. Hans-Ulrich Hess
- Der Bürgermeister -

Stadt Wyk auf Föhr
Amt Föhr-Amrum
Hafenstraße 23
25938 Wyk auf Föhr

Planung und Texterstellung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-458 180 • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / B.A. Igor Becker

In Kooperation mit:

Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA GmbH
Haus der Gestalt, Am Dorfbrunnen • 86919 Uttingen am Ammersee
Tel./E-Mail: 08806-95880 • architekten@sunder-plassmann.net
Web: www.sunder-plassmann.net