

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

- **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Personen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2010 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 08.11.2010**
- **Landesplanerische Abstimmung gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein**

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abteilung – IV 6 - Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel	1		Liegt noch nicht vor, Eingang zur 2. Novemberhälfte	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Außenstelle Schleswig, Flensburger Straße 134, 24837 Schleswig	2	25.10.2010	Gegen die Planänderungen bestehen keine Bedenken, wenn im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt wird, dass die Lärmschutzmaßnahmen des Schallgutachtens umgesetzt werden. Organisatorischer Hinweis: Die Unterlagen bitte direkt und nur an die Außenstelle Schleswig des LLUR schicken.	Wird zur Kenntnis genommen: Die Umsetzung der gem. Schallschutzgutachten erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrages gesichert. Der Organisatorische Hinweis wird berücksichtigt.
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Herzog-Adolf-Straße 1 25813 Husum	3a	19.10.2010	Die ehemaligen Bauverbote im 100 m-Bereich landwärts der Küstenlinie (§ 80, Abs.1, Nr. 3 Landeswassergesetz „alt“) sind nach der Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) im Jahre 2007/2008 nicht mehr existent. Für die geplante bauliche Nutzung bestehen ebenfalls keine Bauverbote gem. §§ 77 und 78 des LWG. Die Bauflucht der benachbarten	Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Wird berücksichtigt. Die durch die umgebende Bebauung sowie die Bestandsbebauung (Haus Schöneberg) gebildete Bauflucht wird durch die

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

			<p>Bebauung ist jedoch zwingend einzuhalten.</p> <p>Auf die gesonderte Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 77 LWG wird insofern verwiesen, da auch eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht die für den Einzelfall erforderliche Genehmigungen gem. dem LWG ersetzt.</p> <p>Grundsätzlich wird nicht zuletzt aufgrund der Klimaveränderungen und des zu erwartenden Meeresspiegelanstieges ebenfalls darauf verwiesen, dass bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten sowie an Erosionsküsten einem erhöhten Schadensrisiko unterliegen.</p> <p>Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küsten vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden. Auf die Regelungen des § 63, Abs. 4 u. 5 LWG wird jedoch ausdrücklich verwiesen.</p>	<p>geplanten Gebäude eingehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Genehmigungsverfahren gem. LWG werden berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro eine gutachterliche Einschätzung der Hochwasseranforderungen erstellt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Tönning / Nationalparkverwaltung, Schloßgarten 1, 25832 Tönning	3b	08.11.2010	Zu der geplanten Maßnahme bestehen von Seiten der Nationalparkverwaltung keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3**

Forstbehörde Nord des Landes Schleswig-Holstein Flensburger Straße 13 24837 Schleswig	4	12.10.2010	Durch die o. g. Planung werden die von Seiten der Unteren Forstbehörde (UFB) wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Forstwirtschaft nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Arbeitsgemeinschaft – 29 Burgstraße 4 24103 Kiel	6		Liegt noch nicht vor	
Kreis Nordfriesland Untere Bauaufsichtsbehörde	12	05.11.2010	<u>F-Plan:</u> Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
Kreis Nordfriesland Untere Naturschutzbehörde	13	05.11.2010	<p><u>F-Plan:</u> Hinsichtlich des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichts sind über die nach § 1a BauGB gängige Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) hinaus Aussagen hinsichtlich des gesetzlichen Biotopschutzes (Dünen und Alleen) und zum Artenschutz (insbesondere Fledermäuse und Vögel) zu treffen.</p> <p>Aus der vorliegenden Planung wird bereits ersichtlich, dass mit der Sonderbaufläche S18 (Strandbar/ Strandbewirtschaftung) Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 (2) Ziff. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden. Eingriffe in diese Biotope sind nach § 30 (2) BNatSchG verboten. Sofern an der Planung festgehalten werden soll, sind im weiteren Verfahren Gründe für eine Befreiung im Sinne des § 67 (1) BNatSchG aufzuzeigen. Hierbei sind ferner vor dem Hintergrund, dass nur 170m weiter westlich am</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die folgenden Ausführungen werden thematisch zusammengefasst.</p> <p><u>Artenschutz</u> Die Aussagen und Anforderungen werden in den Umweltberichten ergänzt.</p> <p><u>Dünen</u> Der Strandwall im Bereich der geplanten Sonderbaufläche ist entlang der gesamten Promenade gleichartig ausgeprägt. Es kommen sowohl natürlicherweise hier wachsende Pflanzen vor als auch viele angepflanzte (z. B. Rosa rugosa). Der Bereich ist durch die Anlage der Promenade mit befestigten Wegen, Winkelstütze und Treppe bzw. durch einen unmittelbar westlich angrenzenden behindertengerechten Strandzugang (Rampe) sowie weitere befestigte Zugänge im Verlauf gekennzeichnet. Die UNB stellt in Ihrer Stellungnahme fest, dass dieser Bereich trotz Überprägung als geschützter Biotop zu bezeichnen ist. Hierzu werden Ausführungen in den Umweltberichten ergänzt.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

		<p>Strand bereits eine Strandversorgungseinrichtung besteht, Alternativstandorte zu untersuchen, um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot des § 15 BNatSchG Rechnung zu tragen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens meine Inaussichtstellung einer naturschutzrechtlichen Befreiung erforderlich wird (vgl. hierzu: Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem BauGB, Erlass des Innenministeriums vom 18.11.2008).</p>	<p><u>Verfahren Befreiungsanträge gemäß § 67 (1) BNatSchG</u> Für die betroffenen geschützten Biotope bzw. die Allee werden im Rahmen des weiteren Verfahrens Anträge auf Inaussichtstellung in die Bebauungsplanunterlage integriert. Die Befreiung wird abschließend im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantragt. Die Unterlagen zum FNP und B-Plan werden entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Befreiungsantrag Düne</u> Zwischenzeitlich wurde mit der UNB geklärt, dass die Sonderfläche Strandbewirtschaftung in derselben Abgrenzung bereits im geltenden Bebauungsplan Nr. 46 „Strandbewirtschaftung“ (Teilgebiet 46e) festgesetzt worden ist. Die Bebaubarkeit wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes erhöht. Die grundsätzliche Frage der Standorteignung stellt sich damit nicht mehr. Die Erhöhung der Bebaubarkeit muss aber zusätzlich befreit werden. In der Begründung zum Bebauungsplan 46 wird dargestellt, dass durch die Festsetzung der baulichen Anlagen (z. B. Kioske, WC-Anlagen, Verkaufsstände und Cafes) keine wesentlichen Eingriffe vorbereitet werden, die größere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Dabei wird bei Teilabschnitt 46e hervorgehoben, dass die Anlagen wegen anderer negativer Auswirkungen nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden können und als Ausgleich ein Teil der Böschungsbereiche zwischen 46c und 46e (Strandabschnitt zwischen Strandstraße und Eulenkamp) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Entsprechende Ausführungen hierzu werden in</p>
--	--	---	---

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3**

				den Unterlagen zum FNP und B-Plan ergänzt.
Kreis Nordfriesland, Planungsabteilung	14	08.11.2010	<p>In Rahmen der Besprechung am 14.09.2010 wurden seitens der Stadt, Kreis und Land Bedenken hinsichtlich der Verbindlichkeit bzw. Durchführbarkeit der Sicherung der Hotelapartements für die touristische Nutzung geäußert. Diese Bedenken sind nach jetzigem Kenntnisstand bis heute noch nicht ausgeräumt. Von einer Wiederholung der Bedenken im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB wurde abgesehen, da diese der Stadt bereits bekannt sind. Auch ist im Laufe der o. g. Besprechung deutlich geworden, dass die Sicherungsinstrumente im Wesentlichen in den Ausführungen im Durchführungsvertrag sowie in den noch abzuschließenden privatrechtlichen und Öffentlich-privatrechtlichen Verträgen festgeschrieben werden müssen. Diese liegen zurzeit jedoch noch nicht vor, so dass dazu auch noch nicht Stellung genommen werden kann.</p> <p>Im Übrigen sind durch das o. g. Vorhaben im wesentlichen Ziele der Raumordnung berührt, die seitens des Landes vertreten werden. Daher kommt es hierbei im Wesentlichen auf die landesplanerische Stellungnahme an. Ich empfehle Ihnen daher, gegenüber dem Land auf die Einhaltung der Beteiligungsfrist hinzuweisen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Durchführungsvertrag befindet sich in intensiver Abstimmung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Darin werden u.a. auch die Art und der Umfang der touristischen Nutzung der Hotelanlage und der Hotel-Appartementanlage geregelt. Für die entsprechenden Inhalte des Durchführungsvertrages wurde ein Regelungsvorschlag erarbeitet, der kurzfristig mit dem Landkreis und der Landesplanung abgestimmt werden soll.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme der Landesplanung liegt noch nicht vor (Stand: 19.11.2010).</p>
Städt. Hafenbetrieb, z. Hd. Herrn Koch, Achtern Diek 4, 25938 Wyk auf Föhr	15	25.10.2010	Die Verwirklichung eines Hotelprojektes entsprechend der Planungsunterlagen stellt sich für den Städtischen Hafenbetrieb Wyk als Anlieger positiv dar.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3**

			<p>Es werden keine Eingriffe in den Promenadenbereich und die vorhandene Böschung geplant.</p> <p>Des Weiteren ist die Stadt Wyk mit der Baumschutzsatzung die der Städtische Hafenbetrieb Wyk vertritt, gut aufgestellt, hier ist besonders im späteren Verfahren auf die Allee-bäume in der Gmelinstraße zu achten. Dieses wird ja auch im Vorentwurf festgehalten. Weitere Stellungnahmen über das Projekt stehen seitens des Städtischen Hafenbetriebes Wyk nicht an.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Sondergebietes B „Strandbewirtschaftung“ eine Unterbrechung der Promenadenmauer für eine Treppe und Rampe erforderlich ist (Seite 50 der Begründung). Weiterhin wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Dünenbereich) ein zusätzlicher Strandzugang eingerichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Gmelinstraße werden bei Entfall von Allee-bäumen in Abstimmung mit der UNB und der Stadt Ersatzpflanzungen vorgenommen.</p>
Wasserbeschaffungsverband Föhr, Am Wasserwerk 1, 25938 Wrixum	16	05.11.2010	Die Wasserversorgung der Objekte ist über die Hauptleitung DN 200 in der Gmelinstraße gesichert. Das Gleiche gilt für die Löschwasserversorgung (Potenzial der Leitung > 192 cbm/Std. = höchste Brandschutzklasse). Einzelheiten wären im Zuge einer Realisierung festzulegen. Vom wasserversorgungstechnischen Standpunkt gibt es demnach keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen zur Bebauung des Geländes.	Wird zur Kenntnis genommen.
Freiwillige Feuerwehr Wyk, Gartenstraße 4, 25938 Wyk auf Föhr	17	08.11.2010	Die Größe und die Komplexität des Bauvorhabens "Wellnessresort Wyk Südstrand" erfordert dringend die Neuanlage eines separaten Bohrbrunnens (vorzugsweise nord-östliche Grundstücksecke an der Gmelinstraße), da	Wird zur Kenntnis genommen. Nach Angaben des Wasserbeschaffungsverbandes „Föhr“ ist die Löschwasserversorgung über die Hauptleitung in der Gmelinstr. (auch für die höchste Brandschutzklasse) gesichert.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010

			<p>die Freiwillige Feuerwehr Wyk, die für den Ernstfall notwendige Wasserversorgung nicht gewährleisten können.</p> <p>Ferner geben wir zu bedenken darauf zu achten, dass die Statik der Tiefgaragen dazu imstande sein sollte das Gewicht unserer Feuerwehrfahrzeuge auszuhalten und zu tragen.</p>	<p>Die Notwendigkeit sowie die Verwendung des bestehenden und die mögliche Errichtung eines neuen Bohrbrunnens werden im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsplanung des Vorhabens wird eine entsprechende statische Ausgestaltung der Tiefgaragen erfolgen.</p>
<p>Wasser- und Schifffahrtsamt Tönning, Am Hafen 40, 25832 Tönning</p>	18	16.11.2010	<p>Aus Sicht des Wasser- und Schifffahrtsamtes Tönning sind folgende Auflagen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es dürfen keine Zeichen und Lichter an Gebäuden und Anlagen installiert bzw. angebracht werden, welche die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. - Besondere Ereignisse bei der Ausführung der Baumaßnahme, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs in irgendeiner Weise beeinträchtigen können, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Tönning unverzüglich zu melden. - Es ist sicherzustellen, dass bei der Maßnahme keine Gegenstände in die Bundeswasserstraße gelangen können, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs beeinträchtigen können. Falls Gegenstände in die Wasserstraße gelangen, ist dieses dem Wasser- und Schifffahrtsamt Tönning mitzuteilen. 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der weiteren Planungs- und Genehmigungsschritte.</p> <p>Siehe oben</p>

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3**

			<ul style="list-style-type: none"> - Die Baustellenbeleuchtung ist blendungsfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine Reflektionen auf dem Wasser hervorrufen. - Der Einsatz von schwimmenden Geräten während der Bauzeit ist vorher dem Wasser- und Schifffahrtsamt Tönning schriftlich mitzuteilen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt veranlasse darauf eine Bekanntgabe für Seefahrer (BfS). - Im Zuge der Baumaßnahme eingesetzte schwimmende Fahrzeuge und Geräte haben die nach Schifffahrtsstraßen-Ordnung (SeeSchStrO) und den Kollisionsverhütungsregeln (KVR) vorgeschriebenen Signale zu setzen bzw. zu geben. 	<p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben</p>
Wyker-Dampfschiffs-Reederei, Am Fähranleger 1, 25938 Wyk	19		Liegt noch nicht vor	
Föhr Tourismus GmbH, z.Hd. Herrn Korok, Feldstraße 36, 25938 Wyk auf Föhr	20		Liegt noch nicht vor	
Gemeinde Oevenum	21	05.11.2010	<p>Es bestehen folgende Anregungen und Bedenken zur Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der geplante EGT-Whg zu groß, 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ bildet eine städtebauliche Einheit, die sich aus dem Hotel, den Apartmentgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammensetzt. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Die Stadt hat über einen unabhängigen Wirt-</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

			<p>- Verkehrsanbindung Strandstr./Gmelinstr. Im Hochsommer u. E überlastet.</p>	<p>schaftprüfer eine wirtschaftliche Überprüfung des Gesamtkonzeptes veranlasst. Die Ergebnisse bestätigen bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Hotel-Appartements (die Endfassung des Berichtes liegt noch nicht vor).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Hotel ausgelöste maximale Verkehr sich auf ca. 500 Fahrzeuge pro Tag und 60 zusätzliche Fahrten im Falle von „Events“ belaufen wird. Auf die Stunde bezogen bedeutet dies 48 Kraftfahrzeugfahrten und 90 Fahrradfahrten mehr. Die Verträglichkeit kann durch flankierende Maßnahmen wie ein Verkehrsleitsystem, Passagier- und Gepäck - Shuttle von und bis zum Parkplatz in Dagebüll, eine weitere Bushaltestelle sowie das Propagieren von Elektrofahrzeugen (Fahrräder, Roller, Autos) gesteigert werden. Dies stellt die maximale Frequentierung dar, die nur in der Spitzenauslastung erreicht wird. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln.</p>
Gemeinde Wrixum	22	17.11.2010	<p>Es bestehen folgende Anregungen und Bedenken zur Planung:</p> <p>- die Verkehrsbelastung ist zu hoch,</p> <p>- die Infrastruktur (z.B. Abwasserleitung) wird überlastet,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitmengen der Schmutzwasserleitungen werden zurzeit noch untersucht. Dabei wird davon ausgegangen,</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

			<p>- die Anzahl der Wohneinheiten ist zu groß, die Gebäude sind zu hoch.</p>	<p>dass die derzeitige kanaltechnische Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 31 noch gewährleistet ist. Bei einem Mehrbedarf an Entsorgungsleistung sind diese Fragen und mögliche Maßnahmen für Kapazitätserweiterungen zu klären.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ bildet eine städtebauliche Einheit, die sich aus dem Hotel, den Appartementgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammensetzt. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung.</p> <p>Die Stadt hat über einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer eine wirtschaftliche Überprüfung des Gesamtkonzeptes veranlasst. Die Ergebnisse bestätigen bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Hotel-Appartements (die Endfassung des Berichtes liegt noch nicht vor).</p> <p>Die Appartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse (Firsthöhe von 15,5m), ebenfalls mit Staffelgeschoss. Damit wird der Differenzierung und Staffelung zum Strandbereich Rechnung getragen. Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 5 bis 16 m). Die geplanten Gebäude orientieren sich damit an den bestehenden Höhen.</p>
Gemeinde Utersum	23	09.11.2010	Es bestehen folgende Anregungen und Bedenken zur Planung:	

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

				<p>Im Vergleich zu den Auslastungen in Wyk (ca. 108.000 Gäste, ca. 1.070.000 Übernachtungen in 2006) sowie den laut Gastgeberverzeichnis 2011 heute bestehenden 935 Appartements und Ferienhäusern wird durch das geplante Vorhaben kein unverhältnismäßiger Zuwachs des Tourismusaufkommens entstehen.</p> <p>Die Stadt hat über einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer eine wirtschaftliche Überprüfung des Gesamtkonzeptes veranlasst. Die Ergebnisse bestätigen bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Hotelappartements (die Endfassung des Berichtes liegt noch nicht vor). Die genauen Bestimmungen zur touristischen Nutzungen dieser Einheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
Gemeinde Alkersum, Borgsum, Oldsum, Süderende, Witsum	24		Liegt noch nicht vor	
Gemeinde Nieblum	28	16.11.2010	Die Gemeinde Nieblum fragt an, ob Erkenntnisse darüber vorliegen, dass die Hotelanlage so wie konzipiert anschließend wirtschaftlich betrieben werden kann und ob dementsprechendes Interesse qualifizierter Betreiber festzustellen ist.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat über einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer eine wirtschaftliche Überprüfung des Gesamtkonzeptes veranlasst. Die Ergebnisse bestätigen bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Hotelappartements (die Endfassung des Berichtes liegt noch nicht vor). Die genauen Bestimmungen zur touristischen Nutzungen dieser Einheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Mit der Auswahl eines Betreibers wurde vor kurzem begonnen, ein entsprechendes Interesse von qualifizierten Betreibern besteht.</p>
Gemeinde Borgsum	25	29.10.2010	Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zur Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinde Midlum	26	07.10.2010	Es bestehen keine Anregungen und Beden-	Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

			ken zur Planung.	
Gemeinde Dunsum	27	10.11.2010	Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zur Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
<p>Informationsveranstaltung, 08.11.2010, 19:00, im Kurgarten- saal, Sandwall 38, in Wyk auf Föhr ca. 110 Bürger/Bürgerinnen</p> <p>Anwesende der Stadt, Verwal- tung und Vorhabenträger sowie Fachplaner - Herr Lorenzen, Frau Dr. Offer- dinger Daegel für die Stadt Wyk auf Föhr - Herr Bobber, Herr Sönnichsen, Herr Rilke, Herr Fuhrmann für den Vorhabenträger - Herr Schmidt für das Amt Föhr- Amrum</p>			<p>Zusammenfassung der mündlich vorgebrach- ten Stellungnahmen</p> <p>1. Ist die Bewältigung des <u>Anlieferverkehrs</u> über Strandstraße und Gmelinstraße noch möglich?</p> <p>2. Die genannte <u>Zeitvorstellung für die Anliefe- rung</u> ist nicht realistisch. Zu Zeiten der Saison fahren die Versorgungsschiffe um 5.15. bzw. 6.15 Uhr ab Dagebüll. Die Gäste schlafen bis 7.00 Uhr und länger. Wie ist das mit der WR- Gebiet westlich des Eulenkamp vereinbar?</p> <p>3. Wie tief sind die <u>Tiefgaragen</u>? Der größte Lärm entsteht beim Herausfahren?</p> <p>4. Werden die <u>Terrassenflächen</u> in das Maß der Nutzung eingerechnet?</p>	<p>Zusammenfassung der mündlich vorgebrachten Antworten</p> <p>Anlieferungen sind nur an einem Punkt des Gelän- des bei der heutigen Hauptzufahrt vorgesehen. Es wird von 12 Anlieferungen pro Tag ausgegangen, davon 6 durch größere LKW. Der Anlieferbereich wird eingehaust / über eine Lärmschutzwand, um die Geräuschbeeinträchtigungen für die Umge- bung so gering wie möglich zu halten. Ferner wird geprüft, die Anlieferung zeitlich auf die Vormittags- stunden (z. B. nach 7.00 Uhr) einzugrenzen.</p> <p>Die Belange des Wohngebietes und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden durch entspre- chende Lärmschutzmaßnahmen gewahrt. Zum Eu- lenkamp wird eine eingegründete und überdachte Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe errichtet. Wei- terhin werden die Rampen der Tiefgaragen und der Lieferbereich eingehaust.</p> <p>Die Tiefgaragen haben 1 Untergeschoss. Zur Lärminderung werden die Rampenbereiche teil- weise überdacht.</p> <p>Für Nebenanlagen wie Terrassen darf das Maß der überbaubaren Fläche überschritten werden. Zulässige Überschreitungen für touristisch gewerb- lich genutzte Terrassen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die genaue Größenordnung wird sich aus der noch durchzuführenden Detailplanung er- geben.</p>

		<p>5. Die <u>Gmelinstraße</u> ist heute bereits sehr stark belastet, insbesondere zu Zeiten der Saison durch Autos, Fahrrad- und Busverkehr. Wie sollen die durch das Hotel ausgelösten Verkehrsbewegungen von 800 Personen verkraftet werden?</p> <p>6. Die <u>Strandstraße</u> sollte die Badestraße entlasten, ist jedoch durch das Einbauen der Aufpflasterungen in dieser Funktion gehindert. Dafür ist die <u>Gartenstraße</u> deutlich mehr belastet worden. Neben dem Hotelprojekt entstehen zurzeit beim „Schloss am Meer“ 20 Wohnungen. Ist nicht eine <u>Gesamtbetrachtung der Verkehrssituation in Wyk</u> nötig, um diese Verkehrsfragen zu lösen?</p>	<p>Dieser Gesichtspunkt ist auch Gegenstand der <u>Freiraumplanung</u>. Diese Planung hat u. a. zum Ziel den Parkcharakter des Geländes in seiner Größzügigkeit zu erhalten. Ferner werden darin für die Erstellung des Umweltberichtes auch solche Versiegelungsflächen wie die Terrassen bilanziert und ein möglicher Ausgleich festgelegt werden.</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Hotel ausgelöste Verkehr sich auf ca. 500 Fahrzeuge pro Tag und 60 zusätzliche Fahrten im Falle von „Events“ belaufen wird. Auf die Stunde bezogen bedeutet dies 48 Kraftfahrzeugfahrten und 90 Fahrradfahrten mehr. Dies stellt die maximale Frequentierung dar, die nur in der Spitzenauslastung erreicht wird. Die Verträglichkeit kann durch flankierende Maßnahmen wie ein Verkehrsleitsystem, Passagier- und Gepäck - Shuttle von und bis zum Parkplatz in Dagebüll, eine weitere Bushaltestelle sowie das Propagieren von Elektrofahrzeugen (Fahrräder, Roller, Autos) gesteigert werden. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln lassen.</p> <p>Bei den Aussagen des Verkehrsgutachtens ist durchaus das gesamte Stadtgebiet betrachtet worden. Die Problematik des ruhenden Verkehrs ist dabei nur bedingt durch Gutachten zu lösen, wenn u. a. die fehlenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken Ursache sind für das Parken im öffentlichen Straßenraum.</p>
--	--	---	---

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

		<p>7. Welche <u>Lärmbelastungen</u> sind zu erwarten?</p> <p>8. Muss die Bebauung so massiv und das <u>Maß der Nutzung</u> so ausgereizt sein?</p> <p>9. <u>Wer baut und wer betreibt die Anlage?</u></p>	<p>Neben den bereits genannten Maßnahmen am Eulenkamp wird durch Schaffung von Abständen zu Eulenkamp und Gmelinstraße zur Lärminderung beigetragen. Bei einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung würden sich die Lärmpegel um 3 dB(A) erhöhen. Es ist jedoch nur von 10 – 15 % Mehrverkehr auszugehen, so dass die Mehrbelastung durch Lärm kaum wahrnehmbar sein wird. Durch die Umsetzung der genannten Schallschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet.</p> <p>In den vorhandenen baulichen Strukturen wurde das Nutzungsmaß ebenfalls ausgenutzt und teilweise mit vielen Wohneinheiten belegt. Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. Wenn die neuen Zielgruppen erreicht werden sollen („neue Familien“, „Best Ager“, „anspruchsvolle Genießer“), sind die entsprechenden Einrichtungen nicht in einem kleineren Maßstab wirtschaftlich umsetzbar. Daher gehören auch die Appartements zum Hotel, um damit ein attraktives Angebot an großen Wohnungen für Familien und den Mehrgenerationenurlaub anbieten zu können verknüpft mit den Dienstleistungen des Hotels (Wellnessangebot, Restaurant, Veranstaltungssaal). Die Stadt hat über einen unabhängigen Gutachter eine wirtschaftliche Überprüfung des Gesamtkonzeptes veranlasst. Die Ergebnisse bestätigen bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Ferienappartements.</p> <p>Der Investor baut die Anlage und gibt sie an einen</p>
--	--	---	---

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

		<p>Kann beim Kauf eines Appartements dieses auf Dauer an das Hotel gebunden werden?</p> <p>10. Was ist mit <u>§ 22 BauGB</u>?</p> <p>11. Wie kommt es zur <u>Anzahl von 55 Appartements</u>? Stammen die Gutachten von der Seite des Vorhabenträgers?</p> <p>12. Abfolge der Umsetzung, werden erst die</p>	<p>Betreiber weiter - der jedoch noch nicht feststeht. Der Verkauf der Appartements ist Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung (siehe oben). Die Bindung der Appartements an das Hotel sowie der Zeitraum hierfür werden im Durchführungsvertrag geregelt. Es ist jedoch noch offen, wie und wie lange.</p> <p>Bereits heute wird der § 22 BauGB durch die Bruchteilseigentumsgemeinschaften umgangen. Durch die vorliegende Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag) erfolgt eine eindeutige Regelung der Fremdenverkehrsfunktionen in diesem Bereich, so dass hierfür der § 22 BauGB nicht anzuwenden ist.</p> <p>Zwei Gutachten sind zu diesem Ergebnis gekommen, wenn die von der Stadt gewünschten Hotel-einrichtungen auf dem Niveau von vier Sternen verwirklicht werden sollen (u. a. Veranstaltungssaal, Wellness – Angebote). Ein drittes Gutachten ist in Arbeit, die Zwischenergebnisse bestätigen für eine tragfähige Wirtschaftlichkeit bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Ferienappartements. Auch wenn diese Gutachterfirma vom Vorhabenträger vorgeschlagen ist, bleibt festzustellen, dass unabhängige Gutachterbüros sich keine Gefälligkeitsgutachten leisten können.</p> <p>Bei der ursprünglichen Planung ist noch von größeren Baulichkeiten ausgegangen worden. Die nun genannten Zahlen sind diejenigen Größen, die seitens der Stadt als Maximalgrößen benannt worden sind.</p> <p>Das Konzept basiert auf der gleichzeitigen Ver-</p>
--	--	---	---

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / Bebauungsplan FNP 1. Änderung Teilbereich „Wellnessresort Wyk Südstrand“ / Stand 19.11.2010
Anlage zur Vorlage 1814/3

		<p>Appartements und dann das Hotel gebaut werden?</p> <p>13. Ist die <u>Erschließung</u> für eine solche große Anlage noch gesichert, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung über das Kanalnetz?</p> <p>14. Wie groß sind die <u>Appartementhäuser</u> und die <u>Zimmer</u> des Hotels?</p> <p>15. Welche <u>Zeitachsen</u> und zeitlichen Ablaufschritte sind geplant?</p> <p>16. Wer prüft den <u>Durchführungsvertrag</u> für die Stadt?</p>	<p>wirklich von Hotel- und Hotel-Appartementbauten auch für den nachfolgenden Betrieb der Resort - Anlage. Dies wird auch im Durchführungsvertrag geregelt werden.</p> <p>Diese Fragen werden zurzeit noch untersucht. Dabei wird davon ausgegangen, dass die derzeitige kanaltechnische Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 31 noch gewährleistet ist. Bei einem Mehrbedarf an Entsorgungsleistung sind diese Fragen und mögliche Maßnahmen für Kapazitätserweiterungen zu klären.</p> <p>Die Grundfläche eines Appartementhauses beträgt 259 m² (Stand Vorentwurf). Die Hoteleinheiten haben Größen von 28 – 30 m² bei den Standardzimmern. Suiten sind dagegen deutlich größer. Diese Größen unterstreichen u. a. die Hochwertigkeit der Anlage ebenso wie die geplante Strandbar, die ein Angebot für Alle darstellt, nicht nur für die Gäste des Hotels.</p> <p>In der nächsten Bauausschusssitzung werden die Abwägungsvorschläge aus den Eingaben/ Stellungnahmen der bisher beteiligten Behörden und aus der Bürgerschaft zur Beratung vorliegen. Danach ist der Entwurf für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (vorgesehen für Januar 2011) weiterzuentwickeln. Zeitgleich wäre der Durchführungsvertrag entscheidungsreif auszuarbeiten. Danach sind ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen und die 4-wöchige öffentliche Auslegung durchzuführen.</p> <p>Dieser Vertrag wird durch einen Fachanwalt im Auftrag der Stadt geprüft.</p>
--	--	--	---

Landesplanerische Abstimmung (gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung – IV 5 Postfach 7125 24171 Kiel			Liegt noch nicht vor, Eingang zur 2. Novemberhälfte	