

- **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Personen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31, 1. Änderung sowie der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.02.2011 und der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.02 bis 22.03.2011**

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2, Landesplanung, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bau- und Vermessungswesen, Postfach 7125, 24171 Kiel	1		Keine Rückmeldung.	Eine koordinierte Stellungnahme der Ministerien / Landesplanung ist für die KW 17 zugesagt.
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Abteilung – Verkehr, Postfach 7128, 24171 Kiel	2		Keine Rückmeldung.	
Archäologisches Landesamt, Schloß Annettenhöf, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig	3	22.03.11 / Eing. 23.03	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	4	22.02.11 / Eing. 22.02	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Kaufmännischer Service Kiel, Postfach 6509, 24126 Kiel	5		Keine Rückmeldung.	
Deutsche Telekom AG, Niederlassung Heide, Postfach 15 09, 25735 Heide	6	08.03.11 / Eing. 10.03	Das Vorhaben wird als kleine unterirdische Erweiterung im Rahmen bestehender Netzstruktur angesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, eventuelle	Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung sowie Flächennutzungsplan 1. Änderung „Wellnessresort Wyk Südstrand“ **Stand 20.04.2011**

			Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leistungsträger wird gebeten, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, spätestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn mitzuteilen.	
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein, Landesvermögens- und Bauabteilung, Bundesvermögens- und Bauabteilung, Adolfstraße 14-28, 24105 Kiel	7	28.02.11 / Eing. 03.03	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
Landesbauamt Flensburg, Fichtestraße 2, 24943 Flensburg	8		Keine Rückmeldung.	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Außenstelle Husum, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum	9		Keine Rückmeldung.	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Außenstelle Flensburg, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg	10	14.03.11 / Eing. 14.03	Gegen die oben genannten Pläne bestehen in der vorgelegten Form keine grundsätzlichen Bedenken. Da konkrete Schallschutzmaßnahmen nicht als Festsetzung im B-Plan übernommen wurden, obwohl ein Nachbarschaftskonflikt infolge der Richtwertüberschreitung nicht auszuschließen ist, muss der Investor damit rechnen, dass die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gefordert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Diese Aussage ist nicht korrekt, da konkrete Schallschutzmaßnahmen in Form der textlichen Festsetzung Nr. 20 (Schallschutzwand), bauordnungsrechtliche Vorschrift 1.3 (Einhäusung Tiefgaragenzu- / ausfahrt) sowie im Durchführungsvertrag gesichert sind.
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig Holstein, Herzog-Adolf-Str. 1, 25813 Husum	11	21.03.11 / Eing. 24.03	Gemäß der Stellungnahme vom 15.10.2010 ist zwischenzeitlich eine Gutachtliche - Stellungnahme zum Hochwasserschutz „Wellnessresort Wyk Südstrand“ gefertigt worden. Demnach ist von einem Bemessungswasserstand von NN + 5,20 m auszugehen, so dass bei Berücksichtigung des Wellenaufbaus eine Höhenlage der geplanten Anlage von mindestens NN +6,50 m bis NN + 7,0 m einzuhalten ist. Eine Gefährdung der Bebauung wird bei einer Fußbodenhöhe von NN + 7,0 m nicht gesehen. Als Voraussetzung dafür gilt je-	Wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten führt aus, dass der Einbau der Gabionen als Hochwasserschutz ausreichend ist. Insofern sind beiden Maßnahmen (Erhalt der Mauer und Gabionen) alternativ zu verstehen. Im Rahmen der Entwurfsplanung der Freiraumanlagen wird die Gestaltung der Einfriedungen konkretisiert. Die Werte von 7,0m wurden in der Planung berücksichtigt.

			<p>doch gem. Gutachten der Erhalt der Klinkerwand bis zu einer Höhe von NN +7,70 m und der Einbau von Gabionen.</p> <p>Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass auf der unbefestigten Dünenböschung durch überschlagende Wellen Erosionen auftreten können. Daher ist dieser Bereich zur Sicherung entsprechend mit Strandhafer zu bepflanzen.</p> <p>Ich weise daraufhin, dass die geplante Strandbar unterhalb des Höhenniveaus von NN + 7,0 m liegt und insofern mit einer Gefährdung durch Hochwasser gerechnet werden muss. Ich bitte diese Hinweise entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Ich weise an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass Anlagen an der Küste und Veränderungen an bestehenden, küstennahen Anlagen grundsätzlich der Genehmigungspflicht gem. §§ 77 und 78 LWG durch den LKN unterliegen.</p> <p>Eine (Ausnahme-)Genehmigung kann allerdings nur für eine konkrete Nutzung im Einzelfall erteilt werden kann, nicht jedoch im Rahmen einer Bauleitplanung.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Ich bitte mich entsprechend zu beteiligen.</p> <p>Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p>	<p>Die Dünen werden naturnah gepflegt. Dazu gehört, dass Vegetationslücken mit Strandhafer bepflanzt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hochwassergefährdung der Strandbar ist bekannt. Der Hinweis wird in der Begründung des B-Planes ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Projektverlauf wird eine küstenschutzrechtliche Genehmigung eingeholt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-	12	22.03.11 / Eing. 23.03	Aus Sicht der Nationalparkverwaltung bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung sowie Flächennutzungsplan 1. Änderung „Wellnessresort Wyk Südstrand“ **Stand 20.04.2011**

Holstein, Nationalparkverwaltung, Schloßgarten 1, 25832 Tönning				
Forstbehörde Nord des Landes Schleswig-Holstein, Flensburger Straße 13, 24837 Schleswig	13	03.03.11 / Eing. 04.03	Durch die o.g. Planung werden die von Seiten der Unteren Forstbehörde (UFB) wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Forstwirtschaft nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Am Kamp 15-17, 24768 Rendsburg	14		Keine Rückmeldung.	
Industrie- und Handelskammer, Heinrichstraße 34, 24937 Flensburg	15	18.03.11 / Eing. 21.03	<p>Nach Prüfung der uns mit Schreiben vom 11. Februar 2011 übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die IHK Flensburg das attraktivitätssteigernde Vorhaben in der Stadt Wyk auf Föhr begrüßt.</p> <p>Wir weisen Sie aber daraufhin, dass die Familie H., Inhaber des Hotels "Haus Jensen", Bedenken äußert. Es wird befürchtet, dass durch den Bau eines neuen Hotels das Verkehrsaufkommen in der Gmelinstraße stark erhöht wird. Dies würde aus Sicht des Bedenkenträgers zu einem Attraktivitätsverlust des Hotels "Haus Jensen" führen, da die Gmelinstraße als Überquerung der Gäste vom Hotel zu den Parkplätzen, dem Schwimmbad und dem Esszimmer dient und somit das Grundstück zerteilt. Geplante abendliche Veranstaltungen im neuen Hotel würden zu einer erhöhten Lärmbelastung führen, die sich negativ auf die Attraktivität des oben genannten Hotels auswirkt.</p> <p>Wir regen an, dass Sie sich mit dem Ziel der Realisierung des Vorhabens moderierend einsetzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Entfernung zum geplanten Hotel beträgt ca. 270 m, eine Lärmauswirkung besteht gem. Schallschutzgutachten nicht. Die Gmelinstr. hat als Verkehrsfläche eine Erschließungsfunktion für das Gesamtgebiet Südstrand und wird auch heute schon durch Verkehr (u.a. Busverkehr) genutzt. Ein Anspruch für die fußläufige Verbindungsmöglichkeit von separaten Grundstücksteilen besteht nicht.</p> <p>Für die Eventfläche am Hotelgebäude wurde entsprechend der gesetzlichen Richtlinien der TA-Lärm eine Einschränkung der Anzahl möglicher Veranstaltungen vorgenommen. Diese Regelung ist auch Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p> <p>Ergänzend wird angeführt, dass gem. Verkehrsgutachten sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln lässt. Eine überdurchschnittliche Belastung der Gmelinstr. erfolgt damit nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind nach Erfordernis Gespräche zwischen Stadt und den relevanten Akteuren</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung sowie Flächennutzungsplan 1. Änderung „Wellnessresort Wyk Südstrand“ **Stand 20.04.2011**

				durchzuführen.
Handwerkskammer Flensburg, Postfach 1738, 24907 Flensburg	16	07.03.2011 / Eing. 09.03	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
Erzbischöfliches Amt Kiel, Referat Kirchengemeinden, Krusenrotter Weg 37, 24113 Kiel	17		Keine Rückmeldung.	
Ev.-Luth. Landeskirchen Schleswig-Holstein, Dänische Straße 2, 24103 Kiel	18		Keine Rückmeldung.	
Schleswig-Holstein Netz AG, Schlesweg-Heingas-Platz 1, 25450 Quickborn	19	21.03.2011 / Eing. 29.03	Gegen die o. g. 1. Änderung des F-Plans und der 1. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 31 besteht unsererseits keine Bedenken. Wie die späteren Gebäude und Betriebe an unser Strom- bzw. Erdgasnetz angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
E.On Hanse Wärme GmbH, Harald-Striewski-Straße 22, 24787 Fockbek	20		Keine Rückmeldung.	
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Eggerstedter Straße 1, 25421 Pinneberg	21		Keine Rückmeldung.	
Arbeitsgemeinschaft - 29, Burgstraße 4, 24103 Kiel	22	22.03.11 / Eing. 22.03	Die Planung beabsichtigt den Abriss von Gebäuden und die Beseitigung alten Baumbestandes auf dem Grundstück einer sozialen Einrichtung zum Zwecke einer hochqualitativen Hotelanlage. Mit dem Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse ausgelöst werden. Zudem verstößt das Vorhaben gegen die Baumschutzsatzung, 110 geschützte Bäume sollen gefällt werden. Es befinden sich nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope wie Binnendünen und Alleen im Plangebiet, für die Ausnahmegenehmigungen eingeholt werden müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Das Ergebnis und die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Nordfriesland abgestimmt. Für die Binnendüne und die Allee wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt. Die Baumfällungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt Wyk auf Föhr beantragt. Die naturschutzfachlichen und –rechtlichen Bestimmungen müssen beachtet werden, der Bebauungsplan wäre

			<p>Damit stellt sich die Planung als wenig natur- und umweltverträglich dar. Die AG-29 fordert die Einhaltung der umwelt- und naturschutzfachlichen Bestimmungen sowie die größtmögliche Erhaltung des alten Baumbestandes. Der parkartige Charakter des Gebietes sollte erhalten bleiben.</p> <p>Ferner sollte ein Monitoring festgesetzt werden, um die Populationsentwicklung der von der Planung betroffenen Arten zu dokumentieren.</p> <p>Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Wyk auf Föhr dankbar.</p>	<p>sonst nicht vollziehbar. Das ist aber erfolgt.</p> <p>Es wurde versucht, den Baumbestand so weit wie möglich in die Planung zu integrieren. Es bleiben auch Bäume stehen, die weder standortgerecht, noch heimisch, noch standsicher aber kulissenbildend sind. Der Bestand wird zum großen Teil von schlechtwüchsigen Schwarzkiefern geprägt. Die Randeichen am Eulenkamp bleiben erhalten.</p> <p>Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zur Kontrolle der Durchführung und des Erfolgs der Artenschutzmaßnahmen im Sinne eines Monitoring enthalten.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
BUND Landesverband Schleswig-Holstein, Lerchenstraße 22, 24103 Kiel	23		Keine Rückmeldung.	
Naturschutzgesellschaft „Schutzstation Wattenmeer e.V.“, Hafenstraße 3, 25813 Husum	24		Keine Rückmeldung.	
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein, Färberstraße 51, 24537 Neumünster	25		Keine Rückmeldung.	
Wasser- und Schifffahrtsamt Tönning, Am Hafen 40, 25832 Tönning	26		Keine Rückmeldung.	
Wasserbeschaffungsverband Föhr, Am Wasserwerk 1, 25938 Wrixum	27	15.03.11 / Eing. 17.03	<p>Zu den o.g. Planänderungen wurde bereits am 03.11.2010 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in einigen Sätzen Stellung genommen.</p> <p>Vom Standpunkt der Wasserversorgung her gibt es nach wie vor keine Bedenken gegen eine Realisierung des Hotelprojektes. Im aktuell vorgelegten Entwurf wird der Spitzenbedarf mit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Legende wird angepasst.</p> <p>Das Grundstück ist ausreichend mit technischer Infra-</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung sowie Flächennutzungsplan 1. Änderung „Wellnessresort Wyk Südstrand“ **Stand 20.04.2011**

			<p>25l/s = 90m³/h angegeben (S. 99 des Berichtes). Diese Menge kann über die Leitung DN 200 in der Gmelinstraße bereitgestellt werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Dimensionierung der Anschlussleitung von Hotel- und Appartementanlage. In diesem Zusammenhang hat in 2010 eine Abstimmung stattgefunden. Die benötigten 4 Anschlussleistungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 3) eingezeichnet. In Bezug auf die verfügbare Löschwassermenge sei angemerkt, dass sich die vom Verband angegebene > 3.200 l/min auf das Potenzial der Hauptleitung DN 200 beziehen. Diese Menge lässt sich jedoch in der Regel nicht aus einem Hydranten entnehmen (mindestens 2). Insofern ist die Angabe in der Legende zu Plan 3 (nach S.78 im Bericht) bzgl. der Hydranten (-> entnehmbare Wassermenge von 3.200 l/min) nicht korrekt.</p> <p>Es sei bereits erwähnt, dass die Anbindung der 4 Anschlussleitungen an die Hauptleitung DN 200 in der Gmelinstraße vergleichsweise aufwendig ist.</p> <p>Die Hauptleitung liegt mitten in der Straße und etwa 2 m tief, sodass jeweils der Asphalt auszubauen und wiederherzustellen ist und ggf. ein Verbau der Baugruben erforderlich wird. Für die Bauzeit (ca. 1 Woche für alle Anschlüsse) muss die Gmelinstraße für den Durchgangsverkehr gesperrt werden (Genehmigung durch Ordnungsamt), da rund 70 % der Straßenbreite für die Baugruben benötigt wird. Eine Abstimmung mit den anderen Netzbetreibern (Strom, Gas/Fernwärme, Abwasser) ist erforderlich, um den Straßenverkehr nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen. Die Bauarbeiten sollten nach Möglichkeit in der Nebensaison erfolgen. Die W.D.R. als Betreiberin der Buslinien muss rechtzeitig informiert werden (Planung Linienverkehr, Info Öffentlichkeit). Für weitere Fragen zur technischen Abwicklung des Projektes stehen wir Ihnen bzw. der Projektgesellschaft jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>struktur erschlossen, die konkrete interne Organisation wird zum Baugenehmigungsverfahren erstellt. Dies erfolgt in intensiver Abstimmung zwischen Stadt, Vorhabenträger und Feuerwehr.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe oben</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Stadt, dem Vorhabenträger und der ausführenden Tiefbaufirmen werden Termine der Bauphasen koordiniert.</p>
Deich- und Sielverband Föhr, Am Wasserwerk 1, 25938 Wrixum	28		Keine Rückmeldung.	
Wyker-Dampfschiffs-Reederei, Am Fähranleger	29	07.03.2011 / Eing.	Im Zuge der Bauleitung auf dem Abschnitt der Gmelinstraße (ehemaliges Gelände des „Paritätischen Hauses Schöneberg“),	Wird zur Kenntnis genommen. Durch das Verkehrsgutachten wird eine verträgliche Verkehrsabwicklung,

		<p>3. Hotel zu groß</p> <p>4. Belastung durch Abwassermenge ungeklärt</p>	<p>mäß der im „Tourismuskonzept Föhr“ formulierten Ziele.</p> <p>Durch externe Gutachten wurde bestätigt, dass bei einer Hotelanlage auf dem Niveau von vier Sternen (u. a. Wellness- und Gastronomie-Angebote, Veranstaltungssaal) für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtsorts eine entsprechende Anzahl an ergänzenden Ferienapartments erforderlich ist.</p> <p>Die Einschätzung der Stadt, dass eine Verträglichkeit der zusätzlichen Gäste des Resorts für den Standbereich gegeben ist, ist unter Punkt 1 näher ausgefügt.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Mindestbetriebsgröße für ein hochwertiges und umfangreiches Hotelangebot (Wellness, Gastronomie) im Viersterne-Segment sind 145 Hotelzimmer mit 300 Betten erforderlich. Damit erfolgt eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzeptes Föhr</p> <p>Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Betreffend der Schmutzwasserentsorgung wird im weiteren Planungsverfahren eine hydraulische Berechnung der städtischen Leitung durchgeführt werden, deren Ergebnis Auskunft über die einleitbare Schmutzwassermenge geben wird. Auf dieser Basis werden zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und den Ver- und Entsorgungsträgern ein Entsorgungskonzept erstellt. Bezüglich des Schmutzwassers sind Kapazität des Klärwerkes bereits auf eine weitere touristische Entwicklung der Stadt Wyk auf Föhr ausgelegt (Ausbaureserven), eine Erschließung ist somit grundsätzlich gesichert. Erforderliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Kanalnetzes werden noch untersucht und im Durchführungsvertrag gesichert.</p>
--	--	---	---

			<p>5. Finanzielles Risiko für Landgemeinden</p> <p>6. Verkehrsbelastung auch in Nachbargemeinden durch eventuelles Personal, welches über die Insel wohnt</p> <p>7. Negative Auswirkungen auf Wohnungsmarkt</p>	<p>Im Rahmen der Abstimmungen zum Durchführungsvertrag (Regelungen zu Erschließungsmaßnahmen) wird geprüft, ob und ggf. in welcher Form Maßnahmen am bestehenden Kanalnetz erforderlich werden. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden somit spätestens bis zum Satzungsbeschluss abschließend definiert und durch entsprechende Regelungen zur Umsetzung gesichert.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Wesentlicher Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger verhandelt wird. Darin sind die Verpflichtungen des Vorhabenträgers verbindlich geregelt. Ein finanzielles Risiko für die Landgemeinden erfolgt daher nicht.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln. Durch das Personal wird durch versetzte Schichten sowie eine prognostizierte Zahl von rund 75 Mitarbeitern in der stärksten Schicht keine relevante Verkehrszunahme erfolgen.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtentwicklung des Wohnungsmarktes der Insel Föhr wird nicht durch das geplante Vorhaben bestimmt, strukturell sind u.a. die Umwandlung von Wohnraum zu Fremdenverkehrsleistungen bedeutend.</p>
Freiwillige Feuerwehr Wyk	31	21.03.11 / Eing. 22.03	Die Größe und die Komplexität des Bauvorhaben "Wellnessresort Wyk Südstrand" erfordert unserer Meinung nach dringend die Neuanlage eines separaten Bohrbrunnens, da wir, die Freiwillige Feuerwehr Wyk, die für den Ernstfall notwendige Wasserversorgung nicht gewährleisten können. Dabei bevorzugen wir den Standort, der am 30.10.10 mit Herrn Wallmann besprochen wurde.	Wird zur Kenntnis genommen. Für das Grundstück liegt gem. Wasserbeschaffungsverband Föhr eine ausreichende Wasserversorgung vor (Stellungnahme vom 15.03.2011). Die konkrete interne Organisation der Wasserleitungen etc. wird zum Baugenehmigungsverfahren erstellt. Dies erfolgt in intensiver Abstimmung zwischen Stadt, Vorhabenträger und Feuerwehr.
Kreis Nordfriesland, Bau-	32	16.03.201	Zusammenfassend für die vom Bau- Planungsamt zu vertreten-	

<p>und Planungsabteilung, Marktstraße 6, 25813 Husum</p>	<p>1 / Eing. 21.03</p>	<p>den öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen des Hauses wird zu dem Entwurf wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Bau- und Planungsabteilung: B-Plan: Gegen die Errichtung eines Wellnessresorts am Wyker Südstrand bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der geplanten 27 Ferienappartements, die weitestgehend ohne touristische Einbindung verkauft werden – nur im Falle einer Fremdnutzung soll eine weitgehend ungesteuerte Ferien-/Wohnnutzung mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere mit Ziffer 6.4.2 Nr. 7 des Regionalplans für den Planungsraum V, vereinbart ist. Auch für die übrigen 28 Ferienwohnungen stellt sich die Frage nach Möglichkeiten der Steuerung, wenn die auf 10 Jahren befristeten Dienstleistungsverträge zwischen den Ferienwohnungseigentümern und dem Hotelbetreiber ausgelaufen sind. Hierzu empfehle ich eine Abstimmung mit dem zuständigen Referat des Innenministeriums.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: B+F-Plan: Meine Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Folgende Anmerkungen mache ich zur Planung: Mit der Planung sind Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (Dünen und Allen) im Sinne des § 30 (2) BNatSchG Nr. 6 sowie §21 (1) Ziff. 3 LNatSchG verbunden. Eingriffe in diese Biotope sind nach § 30 (2) BNatSchG unzulässig. Die Voraussetzung für eine Befreiung ist gegeben, so dass ich hiermit eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht stelle.</p> <p>B-Plan: Die konkrete naturschutzrechtliche Befreiung ist auf der Baugenehmigungsebene einzuholen. Hier wird auch der erforderliche Ausgleichsumfang festgelegt. Ich erlaube mir bereits jetzt den Hinweis, dass für die Beeinträchtigung der Düne nicht die geplante Dachbegrünung des Strandcafes als Ausgleich angerechnet werden kann. Nähere Einzelheiten sind im Befreiungsverfahren zu klären. Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.</p> <p>Eine Kopie der Stellungnahme wird an das Innenministerium Kiel zu Kenntnisnahme gesendet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die im Durchführungsvertrag aufgenommene Regelung zum Touristischen Konzept wurde mit dem Innenministerium, Wirtschaftsministerium, dem Landkreis und der Stadt abgestimmt (u.a. Termin Husum am 21.12.2010).</p> <p>Die Stadt Wyk hat eine Abstimmung mit dem Innenministerium angeboten (Schreiben vom 10.03.11). Eine Rückmeldung liegt noch nicht vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete naturschutzrechtliche Befreiung wird auf Baugenehmigungsebene eingeholt.</p> <p>Der Hinweis auf die Maßnahme zur Dachbegrünung als Kompensation für die Düne wird redaktionell im Umweltbericht entfernt. Es steht aber weiterhin eine Fläche von ca. 1.300qm als Pflegefläche zur Verfügung.</p>
--	----------------------------	---	---

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung sowie Flächennutzungsplan 1. Änderung „Wellnessresort Wyk Südstrand“ **Stand 20.04.2011**

Föhr Tourismus GmbH, Feldstraße 36, 25938 Wyk auf Föhr	33		Keine Rückmeldung.	
Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel, Postfach 1161, 24100 Kiel	34	21.02.11 / Eing. 24.02	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Bürgerin / Bürger 1	1	13.03. 11 / Eing. 14.03	Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Begründung: Seit 15 Jahren verbringt unsere Familie (2 Erwachsene, 3 Kinder) Ostern in Wyk auf Föhr; in den letzten Jahren in der Regel in der direkten Nachbarschaft „Eulenkamp 8 a“. Der Strategiewechsel in der Tourismusentwicklung kann unsererseits nicht nachvollzogen werden. Wir empfinden den Bebauungsplan als sehr negativ in seiner Wirkung auf die Urlaubsqualität. Wir führen uns als Eulenkamp-„Nachbarn“ durch die extremen Ausmaße des geplanten Objekts sehr gestört.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. Darin wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Damit stellt das Vorhaben einen wichtigen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im insularen Tourismus dar. Die Gesamtbetten (520) stellen ca. 7% des Bettenangebotes von Föhr dar (Bezug ist ein 2006 vorhandenes Bettenangebote in gewerblichen Betrieben von 7.601, Tourismuskonzept Föhr S. 21). Wird die geschätzte Gesamtbettenanzahl von ca. 20.000 mit Kleinbetrieben zugrunde gelegt (Tourismuskonzept Föhr S. 21), sind dies ca. 2 % des Bettenangebotes von Föhr. Eine massive Beeinträchtigung wird daher nicht gesehen.</p> <p>Zum Eulenkamp erfolgt mit der Attika des 3-geschossigen Hotelgebäudes von ca. 11m und dem zurückgesetzten Staffelgeschoss eine Abstufung zur Nachbarbebauung. Zum Gebäude Eulenkamp 8a, das am nächsten an das Hotelgebäude reicht, wird ein Mindestabstand von 26 m eingehalten. Die Abstände zu den Nachbargebäuden am Eulenkamp werden gegenüber der bestehenden Situation sowie des momentan bestehenden Planungsrechtes B-Plan Nr. 31 erweitert.</p> <p>Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten, In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p>
Bürgerin / Bürger 2	2	16.03.11 /	Hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderung des o.g. B-	



30.03.2011

Stadt Wyk auf Föhr
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31
'Wellnessresort Wyk Südstrand'

Abstandflächen

M. 1 : 500



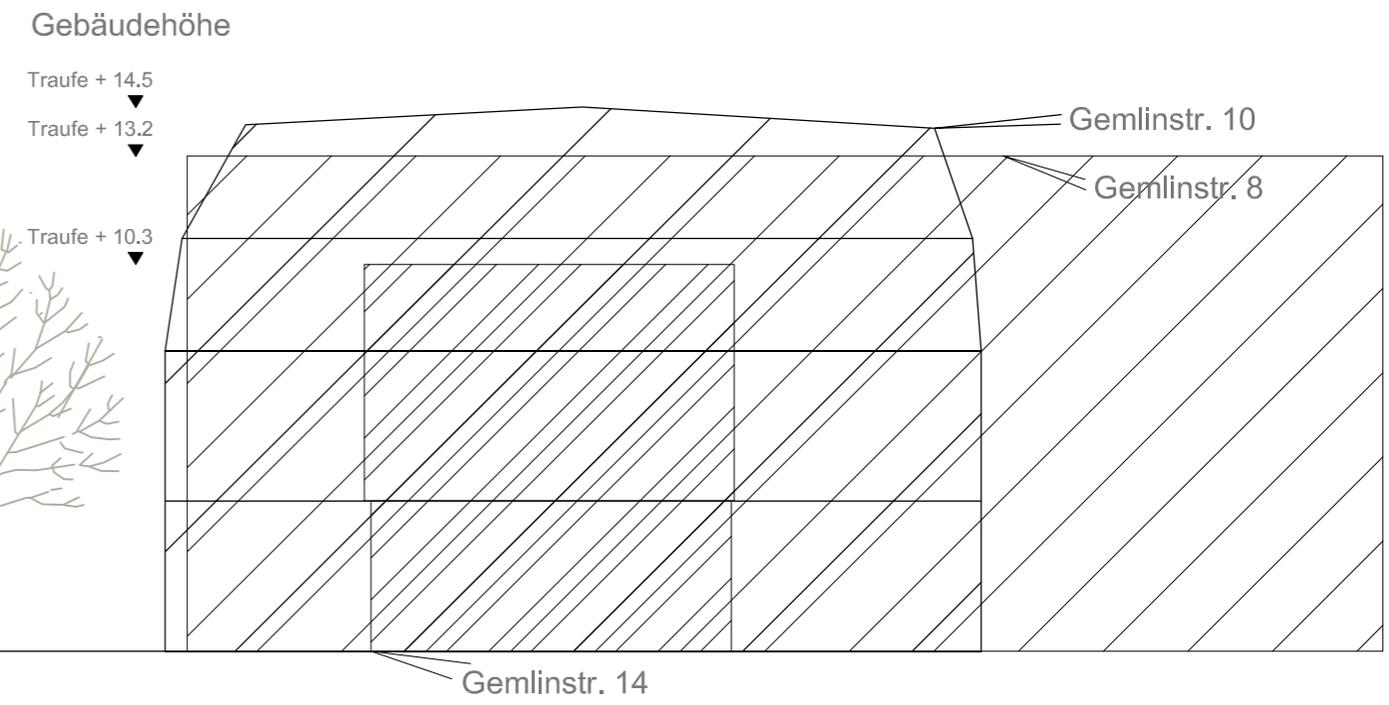
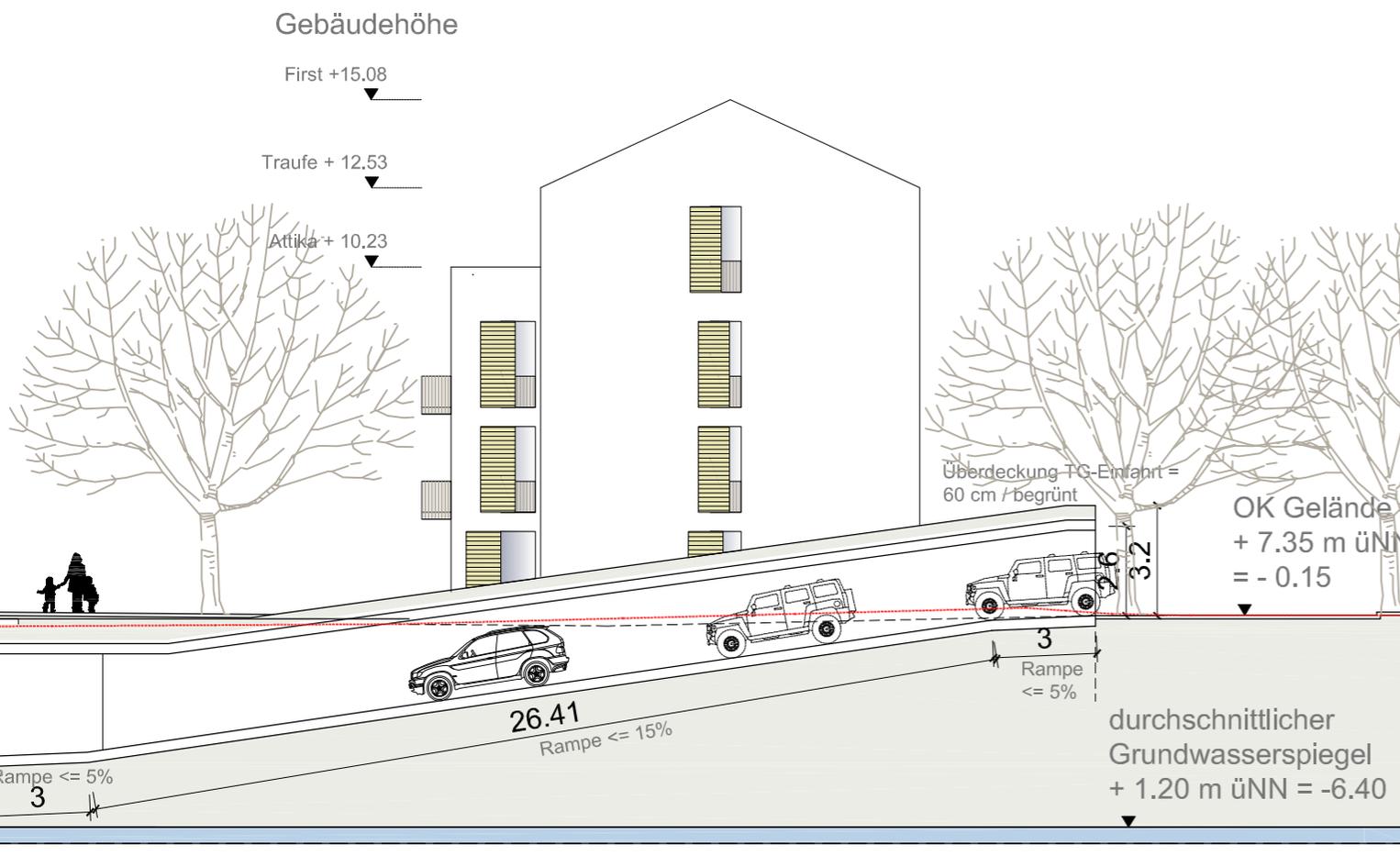
	Eing. 18.03	<p>Plans ein. Begründung:</p> <p>1. Die Masse der Menschen, die zusätzlich dieses kleine Gebiet überschwemmen, kann der Südstrand nicht verkraften.</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Es ist von folgenden zu erwartenden Übernachtungen auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Hotel</u>: Unter der Annahme von 145 Zimmern, 65% Zimmerauslastung, Doppelbelegungsfaktor 1,8 (= übliche Benchmarks) ergeben sich rund 62.000 Übernachtungen pro Jahr. - <u>Ferienapartments</u>: 28 Ferienapartments Hotel / 27 Ferienapartments privat ergeben rund 21.000 Übernachtungen pro Jahr <p>Abgeleitet aus vergleichbaren Projekten bzw. touristischen Angeboten in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich für das Gesamtresort (Hotel + Ferienapartments) eine zu erwartende Zahl von rund 80.000 bis 85.000 Übernachtungen im stabilisierten 5 Betriebsjahr. Hierbei entfallen auf das Hotel mit seinen 145 Zimmern und Suiten rund 62.000 Übernachtungen/Jahr und auf die 55 Ferienapartments, diese zu mindesten 50% an das Hotel angebunden, etwa 21.000 Übernachtungen/Jahr.</p> <p>Die Anzahl der zu erwarten Ankünfte ergibt sich wiederum aus der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste. Diese betrug in der Wyk auf Föhr im Jahr 2010 8,9 Tage (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Betriebe mit mindestens 9 Betten). Hierbei ist zu beachten, dass dieser Wert deutlich höher liegt als in anderen touristischen Destinationen. So betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beispielsweise in Kühlungsborn in den vergangenen Jahren immer rund 5 Tage (Statistisches Landesamt M-V). Die höhere Aufenthaltsdauer auf Föhr ist insbesondere mit der Insellage (-> längere/aufwendigere Anreise (Fähre) -> geringerer Anteil an Kurz-/Spontanreisenden als auf dem Festland) und den in der Statistik ebenfalls erfassten Klinik-/Kurbetrieben (-> lange Aufenthalte) zu begründen. Somit erscheint die für das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ eine zu erwartende durchschnittliche Aufenthaltsdauer in einer Größenordnung zwischen 5 und 7 Tagen plausibel. Bei 80.000 – 85.000 Übernachtun-</p>
--	----------------	---	---

			<p>2. Das Hotel ist zu groß.</p>	<p>gen/Jahr ergibt sich eine korrespondierende Gästeanzahl/Jahr (= Ankünfte/Jahr) in einer Größenordnung zwischen 11.500 und 17.000.</p> <p>Es wird mit einer maximalen Auslastung für das Hotel von 300 Gästen und für die Apartmentgebäude mit 220 Gästen gerechnet. Zusätzlich sind externe Gäste für die Einrichtungen der Gastronomie und Wellness zu berücksichtigen.</p> <p>Im Vergleich zu den Gästezahlen der Insel Föhr (192.000, für 2009, Quelle: Föhr Tourismus GmbH) wären dies ein gemittelter Anteil von rund 7%, im Vergleich zu den Übernachtungszahlen (1.890.000 für 2009) ein Anteil von rund 5 %.</p> <p>In Bezug auf die zu erwartenden Verkehrs- und Schallschutzauswirkungen wurden im Rahmen des Planungsverfahren Untersuchungen erstellt und entsprechende Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Es wurde nachgewiesen, dass durch das Projekt keine unzumutbaren Zustände für die Anwohner entstehen.</p> <p>Aufgrund des umfangreichen Angebotes an Stränden auf Föhr sowie den Angeboten des Resorts wird nur ein Teil der Gäste den direkt angrenzenden Strandabschnitt in Anspruch nehmen. Weiterhin ist anzumerken, dass im Strandbereich keine Häufung von größeren touristischen Einrichtungen vorliegt und somit mit einer Verteilung der Urlaubsgäste auf den Strand auszugehen ist.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Mindestbetriebsgröße für ein hochwertiges und umfangreiches Hotelangebot (Wellness, Gastronomie) im Viersterne-Segment sind 145 Hotelzimmer mit 300 Betten erforderlich. Damit erfolgt eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzeptes Föhr</p> <p>Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderli-</p>
--	--	--	----------------------------------	--

		<p>5. Die Änderung des B-Plans widerspricht dem Landesentwicklungsplan. Im Regionalplan 5 steht, dass auf den Inseln keine neuen großen gewerblich betriebene Feriengebiete, auch Hotelkomplexe ausgewiesen werden sollen.</p> <p>6. Die Stadt hat bisher immer darauf gedrungen, Dauerwohnungen zu erhalten und bemüht sich, Baugebiete für Einheimische zu finden. Hier aber wird erstmalig von der Stadt ein Baugebiet explizit für den Bau von Ferienwohnungen eingerichtet.</p> <p>7. Die Blöcke, in denen sich die Ferienwohnungen befinden, passen in ihrer Kubatur nicht in die Gegend.</p>	<p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Im Regionalplan für den Planungsraum V wird unter G 4.1 allgemein „eine hohe Konzentration von touristischen Infrastrukturen und eine besondere Belastung der Landschaft“ festgestellt, „in der Regel sollen keine neuen zusätzlichen größeren tourismusbezogene Bauvorhaben errichtet werden“. Es wird weiterhin ausgeführt, dass „eine weitere bauliche Entwicklung nur in den ausgewiesenen Ordnungsräumen zu erfolgen hat (Z 3)“.</p> <p>Hierzu wird angemerkt, dass das geplante Resort innerhalb dieses Ordnungsraumes liegt. Weiterhin entspricht das geplante Vorhaben „Wellnessresort Wyk Südstrand“ den Entwicklungszielen der Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein (Handlungskonzept, Kiel 2006). Da es als wichtiger Baustein dieser qualitativen Neuausrichtung im Tourismus gesehen wird, erfolgt eine positive Bewertung und Unterstützung durch die Landesregierung (Wirtschaftsministerium Schleswig-Holstein, Investitionsbank Schleswig-Holstein). Im Bebauungsplanverfahren liegt von der Landesplanung eine positive Stellungnahme vor.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Durch das Vorhaben erfolgt keine Beeinträchtigung der Schaffung von Dauerwohnungen für Einheimische. Die Errichtung von Dauerwohnen auf diesem Grundstück war nie Planungsziel der Stadt, dieses wird durch die Satzung gem. § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen) sowie den bestehenden Bebauungsplan Nr. 31 dokumentiert.</p> <p>Der Standort eignet sich in besonderer Weise für ein touristisches Vorhaben u.a. aufgrund seiner direkten Lage am Strand („1. Reihe“) und des zusammenhängenden Geländes „Paritätischen Haus Schöneberg“.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind ausreichend Potenzialflächen für Wohnungsbau dargestellt.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt erfolgt eine städtebauliche und architektonische zusammenhängende Gestaltung des Vorhabens. Die 9</p>
--	--	---	---

		<p>3. Die Architektur ist nicht inseltypisch und fügt sich daher nicht in die Gegend ein.</p> <p>4. Die geplanten 55 Ferienwohnungen sind zu viele und überschwemmen den Südstrand.</p>	<p>chen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Eine inseltypische Architektur ist in Wyk nicht erkennbar, insbesondere für größere Bauvorhaben werden keine vorbildhaften Beispiele gesehen. Die architektonische Gestaltung des Vorhabens wurde umfangreich mit der Stadt abgestimmt und angepasst (z.B. durch Verwendung maritimer Elemente, horizontale Gliederung, geneigte Dächer, Terrassenflächen). Es wurde Wert auf eine zusammenhängende Gestaltung der Gebäude und der Freiräume gelegt, um so mit dem Resort ein funktionales und gestalterisches abgestimmtes Ensemble zu schaffen.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hotel-Appartements sind in das Gesamtkonzept des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ integriert und sind mit dem Hotel gestalterisch und funktional verbunden. Durch das hochwertige Angebot wird ein neues touristisches Angebot geschaffen, dass es so noch nicht auf der Insel gibt und damit keine direkte Konkurrenzsituation schafft. Damit erfolgt eine Ergänzung der Angebotsstruktur gemäß der im „Tourismuskonzept Föhr“ formulierten Ziele.</p> <p>Im Vergleich zu den Auslastungen in Wyk (ca. 108.000 Gäste, ca. 1.070.000 Übernachtungen in 2006, inklusiv Kleinbetriebe, Quelle: Tourismus GmbH) sowie den laut Gastgeberverzeichnis 2011 heute bestehenden 935 Apartments und Ferienhäusern wird durch das geplante Vorhaben kein unverhältnismäßiger Zuwachs des Tourismusaufkommens entstehen.</p> <p>Durch externe Gutachten wurde bestätigt, dass bei einer Hotelanlage auf dem Niveau von vier Sternen (u. a. Wellness- und Gastronomie-Angebote, Veranstaltungssaal) für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtresorts eine entsprechende Anzahl an ergänzenden Ferienapartments erforderlich ist.</p> <p>Die Einschätzung der Stadt, dass eine Verträglichkeit der zusätzlichen Gäste des Resorts für den Standbereich gegeben ist, ist unter Punkt 1 näher ausgefügt.</p>
--	--	---	---

		<p>8. Die Ferienwohnhäuser überragen alle Häuser, die gegenüber dem geplanten Wellnessresort auf der anderen Seite der Gmelinstraße stehen. Beispiel: Ferienhäuser Wellnessresort: Höhe: 15,30 m, Haus Gmelinstraße 8: 13,40m, 10: 14,50m, 12: 10,00m, 14: 10,30m, 16: 13,50m.</p>	<p>versetzt und freistehenden Apartmentgebäude sind durch Staffelgeschosse und geneigte Dächer gegliedert und deutlich als Einzelgebäude erkennbar, eine Blockbildung erfolgt nicht.</p> <p>In der näheren Umgebung befinden sich heterogene Baustrukturen, die von Einzelgebäuden mit hohem Satteldach bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach und u-förmige Apartmentanlage reichen. Die geplanten Apartmentgebäude orientieren sich in ihrer Kubatur unter Bezug einer modernen Architektursprache an den umgebenden Gebäuden.</p> <p>Zu 8: Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 5 bis 14,5 m).</p> <p>Die geplanten Apartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse ebenfalls mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 15,3m). Damit wird der Differenzierung und Staffelung im Planungsgebiet und der direkten Umgebung Rechnung getragen. Die Apartmenthäuser haben aus gestalterischen Gründen ein geneigtes Dach. Die entsprechende Firsthöhe entfaltet keine entsprechende räumliche Wirkung wie ein Flachdach mit gleicher Höhe. Daher sind bei der Bewertung der räumlichen Auswirkungen auch die Traufhöhen des kleineren Staffelgeschosses mit 12,6m und des Normalgeschosses mit 10,3 m heranzuziehen. Die geplanten Gebäude orientieren sich damit insgesamt an den bestehenden Höhen.</p> <p>Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung am Eulenkamp und der Gmelinstr. begründet sind, bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen.</p>
--	--	--	--



		<p>9. Es ist nicht sicher gestellt, dass die Ferienwohnungen dauerhaft an das Hotel gebunden sind.</p> <p>10. Der Zusammenhang zwischen dem geplanten Hotel und den Appartements ist nicht im Text des B-Plans festgelegt, sondern nur im Vorhabenplan.</p> <p>11. Das Verkehrsgutachten wurde zu einem Zeitpunkt erstellt, zu dem gerade ein Gästewechsel statt fand und somit der Andrang in der Gmelinstraße nicht zu groß war, wie sonst üblich, Außerdem war der Hauptgästansturm durch die Gäste aus Nordrhein-Westfalen vorbei.</p>	<p>Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p> <p>Zu 9: Wird zur Kenntnis genommen: Innerhalb des Resorts besteht eine eindeutige räumliche und funktionale Anbindung der Apartmentgebäude an das Hotel. In Abstimmung mit dem Innenministerium und dem Landkreis hat die Stadt im Durchführungsvertrag eine Regelung zur Bindung über 10 Jahre aufgenommen.</p> <p>Zu 10: Wird zur Kenntnis genommen: Eine betriebliche Regelung ist planungsrechtlich nicht regelbar. Durch die Regelung im Durchführungsvertrag erfolgt eine entsprechende juristisch bindende Sicherung entsprechend des zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten touristischen Konzeptes.</p> <p>Zu 11: Wird zur Kenntnis genommen: Zum Zeitpunkt der Erhebung am 27.08.-28.08.2010 waren die Hotelzimmer voll ausgebucht und die Ferienapartments gut ausgelastet. Zu berücksichtigen ist dass der Anteil Senioren an den Feriengästen bei einer immer älter werdenden Bevölkerung stetig anwächst. Diese Bevölkerungsgruppe geht außerhalb der Schulferien in Urlaub. Das Wetter war bei der Erhebung an einem Tag sonnig und am anderen regnerisch, sodass man einen guten Eindruck des Verkehrsverhaltens gewinnen konnte, wie es sich in der Hochsaison abspielt. Zur Spitzenzeit auf einer Ferieninsel gehört insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr, wenn sich die Fähre entleert und die Fahrzeuge zu ihren Zielorten unterwegs sind. Diese Situation konnte am Erhebungstag Samstag sehr gut beobachtet werden. Ein Großteil des Pkw-Verkehrs wird durch die Inselbewohner verursacht und ist damit unabhängig der Ferienzeiten der Bundesländer.</p>
--	--	--	---

		<p>12. Es ist unerträglich, dass in einem Feriengebiet wie dem Südstrand eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand entstehen muss.</p> <p>13. Durch das Fällen der Bäume zum Zweck der Eingangserweiterung wird der Alleecharakter zerstört.</p> <p>14. Der Parkcharakter des Geländes wird in unzumutbarer Weise zerstört.</p> <p>15. Auf einem Großteil des Geländes können keine höheren Bäume wachsen, da nicht genügend Untergrund wegen der Tiefgaragen vorhanden ist.</p>	<p>Es herrschte insgesamt reger Verkehr. Die Gesamtsituation konnte dadurch sehr gut eingeschätzt werden.</p> <p>Zusammenfassend wird angemerkt, dass die in der Hauptsaison durchgeführte Zählung als repräsentativ zu werten ist.</p> <p>Zu 12: Wird zur Kenntnis genommen: Die Lärmschutzwand wird begrünt und in die Freiraumgestaltung einbezogen mit dem Ziel, entsprechend der heutigen dichten Strauchkulisse die Sichtbarkeit der Wand stark einzuschränken. Somit lassen sich die befürchteten negativen optischen Auswirkungen deutlich abmildern. Zur Einhaltung der gesetzlichen Orientierungswerte zum Schallschutz ist eine entsprechende Höhe der Wand erforderlich.</p> <p>Zu 13: Wird zur Kenntnis genommen: Auf der nördlichen Seite der Gmelinstr. befinden sich im Bereich des Projektgrundstücks momentan 15 und auf der südlichen 18 Bäume. Nach umfangreicher Prüfung wurde die Fällung von 3 Bäumen auf ein Minimum reduziert, die Kompensation sieht 3 Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle vor. Entsprechend wurde für die Fällung von 3 Allee-Bäumen bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung beantragt und in Aussicht gestellt. Es ist nicht zu erkennen, dass darunter der Allee-Charakter zerstört wird.</p> <p>Zu 14: Wird zur Kenntnis genommen: Der Charakter des Geländes wird sich ändern. Der vorhandene Baumbestand und neu zu pflanzende Bäume sollen aber zukünftig eine wichtige Rolle spielen. Außerdem ist eine rahmende Bepflanzung festgesetzt.</p> <p>Zu 15: Wird zur Kenntnis genommen: Die überdeckende Erdschicht ist im Baugebiet A (Hotel) mit 0,50 m und in Baugebiet C (Apartmentgebäude mit größtem Flächenanteil Tiefgaragen) mit 0,80 m festgesetzt. Diese starken Überdeckungen wurden gewählt, damit in A mindestens Sträucher und kleinkronige Bäume wach-</p>
--	--	--	---

		<p>16. Sofern Bäume und Büsche stehen bleiben, können sie so beschnitten werden, dass man darüber hinweg gucken kann. So wird die Mächtigkeit der hohen Gebäude kaum abgemildert.</p> <p>17. Wyk droht ein 2. Sylt mit dem entsprechenden Rummel zu werden.</p>	<p>sen können und in Baugebiet C normalwüchsig große Bäume.</p> <p>Zu 16: Wird zur Kenntnis genommen: Die festgesetzten rahmenden Gehölzpflanzungen werden sich, abgesehen von gelegentlichen, fachlich erforderlichen Pflegeschnitten, frei entfalten können. Im Rahmen der Umsetzung auf Objektplanungsebene ist vorgesehen, auch küstenseitig einzelne Bäume (auch solche, die sich unter Windschur entwickelt haben) stehen zu lassen.</p> <p>Zu 17: Wird zur Kenntnis genommen: Auf Sylt wurden in den vergangenen Jahren gleich mehrere große Hotel-/ Resortprojekte realisiert (z.B. A-Rosa Resort, TUI Dorfhofel, Budersand Hotel, Hapimag Resort). Dies führte zu einer extrem dynamischen Entwicklung. So stieg die Anzahl der Übernachtungen in Betrieben mit mindestens 9 Betten auf Sylt allein zwischen 2007 (rund 1.400.000) und 2010 (rund 2.250.000) um ca. 60% (Quelle: Statistisches Landesamt). Befürchtungen einer vergleichbaren Entwicklung auf Föhr erscheinen anhand nachfolgender Fakten nicht begründbar: So sank die Zahl der Übernachtungen (inklusive Kleinbetriebe) 2009 gegenüber dem Werte von 1996 um ca. 16 % (Quelle: Föhr Tourismus GmbH). Im Vergleichszeitraum konnte Sylt, auch gegen den Trend an der Nordsee S-H (-9%) insgesamt, die Übernachtungen bereits um +9% steigern.</p> <p>Für Föhr stellt sich die Entwicklung wie folgt dar: rund 805.000 Übernachtungen 2010, rund 840.000 Übernachtungen 2008 (zu 2010 -4%) und rund 795.000 Übernachtungen 2006 (zu 2010 +1%) in Betrieben mit mindestens 9 Betten (Quelle: Statistisches Landesamt). Somit kann für Föhr, nach den dramatischen Rückgängen zwischen 1996 und 2006, in den letzten Jahren eine gewisse Stabilisierung der Übernachtungszahlen auf niedrigem Niveau beobachtet werden. Mittelfristig muss allerdings ein deutlicher Rückgang der Übernachtungen konstatiert werden.</p>
--	--	---	--

		<p>18.Föhr hat sich weitgehend die Ursprünglichkeit bewahrt. Dieses soll nicht durch eine solche inseluntypische Massenebebauung zerstört werden.</p> <p>19.Bis jetzt wurde die Wucht des großen Gebäudes durch davor stehende Bäume abgemildert. Nun aber tritt der riesige Hotelbau ungeschützt zur Seeseite in Erscheinung und erschlägt mich.</p>	<p>Abgeleitet aus vergleichbaren Projekten, wird das Projekt „Wellness Resort Südstrand“ im stabilisierten 5. Betriebsjahr voraussichtlich 80.000 – 85.000 Übernachtungen pro Jahr generieren. Wird ansonsten eine stabile Entwicklung der Übernachtungen in den kommenden Jahren auf Föhr und der Stadt Wyk auf Föhr unterstellt (siehe oben), würde sich ein zu erwartender Zuwachs für Föhr auf 885.000 (+ 11%) bzw. für die Stadt Wyk auf Föhr auf 625.000 (+16%) ergeben. Die Sorge eines ungezügelten bzw. unverträglichen Wachstums des Tourismus auf Föhr und in der Stadt Wyk auf Föhr erscheint somit, zumindest ausgehend vom Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“, unbegründet. Vielmehr leistet das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ den gewünschten Effekt der Stabilisierung und Sicherung der Tourismusdestination Föhr (vgl. Tourismuskonzept für die Insel Föhr, 2008).</p> <p>Zu 18: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt ist im direkten Umfeld eine heterogene Bebauungsstruktur vorzufinden, in der sich die aus mehreren Gebäuden differenzierte Resortanlage einfügt. Entsprechend der siedlungstypologischen Untersuchung befinden sich die größeren touristischen sowie gesundheitsorientierten Einrichtungen in direkter Strandnähe (z.B. Atlantis Hotel, Hamburger Kinderheim, Acqua-Föhr, AOK Kinderheim). Dazu gehört auch das Paritätische Haus Schöneberg, an dessen Standort das geplante Hotel errichtet werden soll. Eine untypische Massenebebauung ist daher nicht erkennbar, durch Abstufungen und Gliederungen der Gebäudekörper wird vielmehr eine Einfügung in die Umgebung vorgenommen.</p> <p>Zu 19: Wird zur Kenntnis genommen. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu er-</p>
--	--	---	--

		<p>20. Wo soll das benötigte Personal wohnen? Ein Wohnungsbau auf dem Gelände wurde abgelehnt. Wir haben aber jetzt schon einen großen Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Einheimische. Wenn im Ressort 120 Menschen arbeiten sollen, müssen sie ja irgendwo untergebracht werden. Es entsteht also ein für die Einheimischen eine unzumutbare Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt. Ein Ausweichen auf das Festland ist wegen der ungünstigen Fährverbindungen nicht möglich.</p> <p>21. Den hiesigen Vermittlern entstehen massive Nachteile in der Vor- und Nachsaison, da sie keine Chance haben, mit den Winterangeboten des Ressorts zu konkurrieren.</p>	<p>reichen. Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p> <p>Zu 20: Wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Sicherung des Personalwohnens für mind. 25 Personen. Ein Teil des Personals wird sich aus Einheimischen zusammensetzen, für die kein separates Personalwohnen erforderlich ist. Aus konzeptionellen und städtebaulichen Gründen wurde auf ein Personalwohngebäude direkt auf dem für eine hochwertige touristische Nutzung vorgesehenen Projektareal verzichtet. Der Nachweis der Personalunterkünfte erfolgt somit außerhalb des Projektgrundstücks. Der Durchführungsvertrag stellt klar, dass hierfür keine aktuell genutzten Dauerwohnungen in Anspruch genommen, d. h. nicht dem aktuellen Wohnungsbestand entzogen werden.</p> <p>Zu 21: Wird zur Kenntnis genommen. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ richtet sich in seiner Angebots- und somit auch Preisstruktur (z.B. hochwertige Ausstattung der Apartments, großzügiger Wellnessbereich, hoher Anteil Suiten, Ferienapartments über 90 m²) an bisher auf Föhr kaum erschlossene Zielgruppen. Zu den bestehenden Angeboten ist daher nur in geringerem Umfang mit einer direkten Überschneidung der Zielgruppen zu rechnen. Selbstverständlich ist ein Konkurrenzdruck in einem gewissen Umfang nicht auszuschließen. Wie die Entwicklung der letzten Jahre auf Föhr aber zeigt (siehe Entwicklung der Übernachtungszahlen), liegt die eigentlich Konkurrenz aber nicht auf Föhr selbst sondern in Mecklenburg-Vorpommern und anderen Destination mit wachsenden Übernachtungszahlen. Somit geht es vielmehr, zur Zukunftssicherung aller touristischen Anbieter auf der Insel, um die mittel- und langfristige Sicherung der Tourismusdestination Föhr insgesamt. Hierzu soll und kann das Projekt</p>
--	--	--	---

		<p>22. Unsere Gäste möchten sich im Urlaub auf Föhr erholen und sich nicht über eine erneute, unnötige Bausünde ärgern müssen. Es droht die Gefahr, dass sie sich anderweitig orientieren.</p> <p>23. Der Bau des Wellnessresorts wird gegen den Willen der überwiegenden Zahl der Inselbewohner und deren Gäste gebaut. Wo bleibt die Verantwortung der Stadtvertreter ihren Wählern gegenüber?</p> <p>24. Dem Wohl der Insel dient der geplante Bau nicht.</p>	<p>„Wellnessresort Wyk Südstrand“ – siehe auch Tourismuskonzept für die Insel Föhr – einen zentralen und wichtigen Beitrag leisten. Allerdings reicht die Realisierung des Projektes „Wellnessresort Wyk Südstrand“ allein auch nicht aus, um die im Tourismuskonzept definierten Ziele in vollem Umfang zu erreichen. Insbesondere im Bereich der Qualitätsverbesserung stehen alle touristischen Einrichtungen demnach in der Pflicht, ihren Beitrag zu Zukunftssicherung der Tourismusdestination Föhr zu leisten.</p> <p>Zu 22: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt sind die Übernachtungszahlen rückläufig, damit ist eine anderweitige Orientierung bereits erfolgt. Das Vorhaben dient vielmehr zur Zukunftssicherung der Tourismusdestination Föhr.</p> <p>Zu 23: Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Wyk auf Föhr hat rund 4.500 Einwohner, die Insel ca. 8.600 Einwohner. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gab es die Möglichkeit Stellungnahme zum Vorhaben zu nehmen. Dies wurde durch 25 schriftliche Stellungnahmen von Einwohnern und Urlaubern in Anspruch genommen. Weiterhin wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Unterschriftenliste sowie ein offener Brief von Einwohnern / Urlaubern mit Kritik am Vorhaben unterzeichnet. Daraus lässt sich nicht die überwiegende Zahl der Inselbewohner ableiten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben eine intensive und kritische Auseinandersetzung durch Einwohner erfolgt ist. Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird jedoch an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.</p> <p>Zu 24: Wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzepts Föhr, welches unter Beteiligung der Inselgemeinden und der Stadt Wyk auf Föhr erarbeitet wurde.</p>
--	--	--	--

			<p>25.Pläne und Computeranimationen vermitteln keinen Eindruck von den tatsächlichen Größen der Bauten. Ein maßstabgerechtes Modell des Resorts sowie dessen Umgebung wäre wichtig, um einen einigermaßen realistischen Eindruck zu erhalten.</p> <p>26.Der Bau hat kaum Vorteile für die Inselhandwerker, da die meisten Arbeiten von Festlandsfirmen ausgeführt werden.</p> <p>27.Wer haftet für die Schäden, die durch die massive Bebauung an der Promenade entstehen?</p> <p>28.Die Ansicht von der Seeseite lädt keinen Urlauber zum Verweilen ein. Die Massenbebauung sorgt eher für depressive Stimmung.</p>	<p>Zu 25: Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Abstimmung der Entwurfsentwicklung mit der Stadt wurde ein Modell (Maßstab 1:500) erarbeitet. Diese war auch zur Informationsveranstaltung am 08.11.2010 ausgestellt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umfang der Bebauung durch Pläne, Ansichten und Schnitte in aussagekräftiger und allgemeinverständlicher Form aufgenommen.</p> <p>Zu 26: Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Zu 27: Wird zur Kenntnis genommen. An der Promenade wird in 2 Teilabschnitten eine Unterbrechung zur Anbindung der Strandbar und für einen Strandzugang vorgenommen. Die Details, auch ggf. erforderliche Haftungsregelungen, regelt das Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Zu 28: Wird zur Kenntnis genommen. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmananlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen. Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p>
Bürgerin / Bürger 3	3	17.03.11 / Eing. 18.03	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderung des o.g. B-Plans ein. Begründung:</p> <p>1. Die Masse der Menschen, die zusätzlich dieses kleine Gebiet überschwemmen, kann der Südstrand nicht verkraften.</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen Es ist von folgenden zu erwartenden Übernachtungen auszugehen: - <u>Hotel:</u> Unter der Annahme von 145 Zimmern, 65%</p>

			<p>25.Pläne und Computeranimationen vermitteln keinen Eindruck von den tatsächlichen Größen der Bauten. Ein maßstabgerechtes Modell des Resorts sowie dessen Umgebung wäre wichtig, um einen einigermaßen realistischen Eindruck zu erhalten.</p> <p>26.Der Bau hat kaum Vorteile für die Inselhandwerker, da die meisten Arbeiten von Festlandsfirmen ausgeführt werden.</p> <p>27.Wer haftet für die Schäden, die durch die massive Bebauung an der Promenade entstehen?</p> <p>28.Die Ansicht von der Seeseite lädt keinen Urlauber zum Verweilen ein. Die Massenbebauung sorgt eher für depressive Stimmung.</p>	<p>Zu 25: Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Abstimmung der Entwurfentwicklung mit der Stadt wurde ein Modell (Maßstab 1:500) erarbeitet. Diese war auch zur Informationsveranstaltung am 08.11.2010 ausgestellt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umfang der Bebauung durch Pläne, Ansichten und Schnitte in aussagekräftiger und allgemeinverständlicher Form aufgenommen.</p> <p>Zu 26: Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Zu 27: Wird zur Kenntnis genommen. An der Promenade wird in 2 Teilabschnitten eine Unterbrechung zur Anbindung der Strandbar und für einen Strandzugang vorgenommen. Die Details, auch ggf. erforderliche Haftungsregelungen, regelt das Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Zu 28: Wird zur Kenntnis genommen. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmananlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen. Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p>
Bürgerin / Bürger 3	3	17.03.11 / Eing. 18.03	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderung des o.g. B-Plans ein. Begründung:</p> <p>1. Die Masse der Menschen, die zusätzlich dieses kleine Gebiet überschwemmen, kann der Südstrand nicht verkraften.</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen Es ist von folgenden zu erwartenden Übernachtungen auszugehen: - <u>Hotel:</u> Unter der Annahme von 145 Zimmern, 65%</p>

				<p>Zimmerauslastung, Doppelbelegungsfaktor 1,8 (= übliche Benchmarks) ergeben sich rund 62.000 Übernachtungen pro Jahr.</p> <p>- <u>Ferienapartments</u>: 28 Ferienapartments Hotel / 27 Ferienapartments privat ergeben rund 21.000 Übernachtungen pro Jahr</p> <p>Somit ergibt sich für das Resort – im stabilisierten 5. Betriebsjahr – eine zu erwartenden Zahl von rund 80.000 – 85.000 Übernachtungen pro Jahr.</p> <p>Abgeleitet aus vergleichbaren Projekten bzw. touristischen Angeboten in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich für das Gesamtresort (Hotel + Ferienapartments) eine zu erwartende Zahl von rund 80.000 bis 85.000 Übernachtungen im stabilisierten 5 Betriebsjahr. Hierbei entfallen auf das Hotel mit seinen 145 Zimmern und Suiten rund 62.000 Übernachtungen/Jahr und auf die 55 Ferienapartments, diese zu mindesten 50% an das Hotel angebunden, etwa 21.000 Übernachtungen/Jahr.</p> <p>Die Anzahl der zu erwarten Ankünfte ergibt sich wiederum aus der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste. Diese betrug in der Wyk auf Föhr im Jahr 2010 8,9 Tage (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Betriebe mit mindestens 9 Betten). Hierbei ist zu beachten, dass dieser Wert deutlich höher liegt als in anderen touristischen Destinationen. So betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beispielsweise in Kühlungsborn in den vergangenen Jahren immer rund 5 Tage (Statistisches Landesamt M-V). Die höhere Aufenthaltsdauer auf Föhr ist insbesondere mit der Insellage (-> längere/aufwendigere Anreise (Fähre) -> geringerer Anteil an Kurz-/Spontanreisenden als auf dem Festland) und den in der Statistik ebenfalls erfassten Klinik-/Kurbetrieben (-> lange Aufenthalte) zu begründen. Somit erscheint die für das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ eine zu erwartende durchschnittliche Aufenthaltsdauer in einer Größenordnung zwischen 5 und 7 Tagen plausibel. Bei 80.000 – 85.000 Übernachtungen/Jahr ergibt sich eine korrespondierende Gästeanzahl/Jahr (= Ankünfte/Jahr) in einer Größenordnung</p>
--	--	--	--	---

			<p>2. Das Hotel ist zu groß.</p>	<p>zwischen 11.500 und 17.000.</p> <p>Es wird mit einer maximalen Auslastung für das Hotel von 300 Gästen und für die Apartmentgebäude mit 220 Gästen gerechnet. Zusätzlich sind externe Gäste für die Einrichtungen der Gastronomie und Wellness zu berücksichtigen.</p> <p>Im Vergleich zu den Gästezahlen der Insel Föhr (192.000, für 2009, Quelle: Föhr Tourismus GmbH) wären dies ein gemittelter Anteil von rund 7%, im Vergleich zu den Übernachtungszahlen (1.890.000 für 2009) ein Anteil von rund 5 %.</p> <p>In Bezug auf die zu erwartenden Verkehrs- und Schallschutzauswirkungen wurden im Rahmen des Planungsverfahrens Untersuchungen erstellt und entsprechende Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Es wurde nachgewiesen, dass durch das Projekt keine unzumutbaren Zustände für die Anwohner entstehen.</p> <p>Aufgrund des umfangreichen Angebotes an Stränden auf Föhr sowie den Angeboten des Resorts wird nur ein Teil der Gäste den direkt angrenzenden Strandabschnitt in Anspruch nehmen. Weiterhin ist anzumerken, dass im Strandbereich keine Häufung von größeren touristischen Einrichtungen vorliegt und somit mit einer Verteilung der Urlaubsgäste auf den Strand auszugehen ist.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Mindestbetriebsgröße für ein hochwertiges und umfangreiches Hotelangebot (Wellness, Gastronomie) im Viersterne-Segment sind 145 Hotelzimmer mit 300 Betten erforderlich. Damit erfolgt eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzeptes Föhr</p> <p>Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p>
--	--	--	----------------------------------	---

		<p>3. Die Architektur ist nicht inseltypisch und fügt sich daher nicht in die Gegend ein.</p> <p>4. Die geplanten 55 Ferienwohnungen sind zu viele und überschwemmen den Südstrand.</p> <p>5. Die Blöcke, in denen sich die Ferienwohnungen befinden,</p>	<p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Eine inseltypische Architektur ist in Wyk nicht erkennbar, insbesondere für größere Bauvorhaben werden keine vorbildhaften Beispiele gesehen. Die architektonische Gestaltung des Vorhabens wurde umfassend zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt und angepasst (z.B. durch Verwendung maritimer Elemente, horizontale Gliederung, geneigte Dächer, Terrassenflächen). Es wurde Wert auf eine zusammenhängende Gestaltung der Gebäude und der Freiräume gelegt, um so mit dem Resort ein funktionales und gestalterisches abgestimmtes Ensemble zu schaffen.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hotel-Apartments sind in das Gesamtkonzept des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ integriert und sind mit dem Hotel gestalterisch und funktional verbunden. Durch das hochwertige Angebot wird ein neues touristisches Angebot geschaffen, dass es so noch nicht auf der Insel gibt und damit keine direkte Konkurrenzsituation schafft. Damit erfolgt eine Ergänzung der Angebotsstruktur gemäß der im „Tourismuskonzept Föhr“ formulierten Ziele.</p> <p>Im Vergleich zu den Auslastungen in Wyk (ca. 108.000 Gäste, ca. 1.070.000 Übernachtungen in 2006, inklusiv Kleinbetriebe, Quelle: Tourismus GmbH) sowie den laut Gastgeberverzeichnis 2011 heute bestehenden 935 Appartements und Ferienhäusern wird durch das geplante Vorhaben kein unverhältnismäßiger Zuwachs des Tourismusaufkommens entstehen. Durch externe Gutachten wurde bestätigt, dass bei einer Hotelanlage auf dem Niveau von vier Sternen (u. a. Wellness- und Gastronomie-Angebote, Veranstaltungssaal) für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtsorts eine entsprechende Anzahl an ergänzenden Ferienapartments erforderlich ist. Die Einschätzung der Stadt, dass eine Verträglichkeit der zusätzlichen Gäste des Resorts für den Standbereich gegeben ist, ist unter Punkt 1 näher ausgefügt.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits aus-</p>
--	--	---	---

		<p>passen in ihrer Kubatur nicht in die Gegend.</p> <p>6. Die Ferienwohnungshäuser überragen alle Häuser, die gegenüber dem geplanten Wellnessresort auf der anderen Seite der Gmelinstraße stehen.</p>	<p>geführt erfolgt eine städtebauliche und architektonische zusammenhängende Gestaltung des Vorhabens. Die 9 versetzt und freistehenden Apartmentgebäude sind durch Staffelgeschosse und geneigte Dächer gegliedert und deutlich als Einzelgebäude erkennbar, eine Blockbildung erfolgt nicht.</p> <p>In der näheren Umgebung befinden sich heterogene Baustrukturen, die von Einzelgebäuden mit hohem Satteldach bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach und u-förmige Apartmentanlage reichen. Die geplanten Apartmentgebäude orientieren sich in ihrer Kubatur unter Bezug einer modernen Architektursprache an den umgebenden Gebäuden.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 5 bis 14,5 m).</p> <p>Die geplanten Apartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse ebenfalls mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 15,3m). Damit wird der Differenzierung und Staffelung im Planungsgebiet und der direkten Umgebung Rechnung getragen. Die Apartmenthäuser haben aus gestalterischen Gründen ein geneigtes Dach. Die entsprechende Firsthöhe entfaltet keine entsprechende räumliche Wirkung wie ein Flachdach mit gleicher Höhe. Daher sind bei der Bewertung der räumlichen Auswirkungen auch die Traufhöhen des kleineren Staffelgeschosses mit 12,6m und des Normalgeschosses mit 10,3 m heranzuziehen. Die geplanten Gebäude orientieren sich damit insgesamt an den bestehenden Höhen.</p> <p>Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung am Eulenkamp und der Gmelinstr. begründet sind, bei der Planungsentscheidung</p>
--	--	---	---

		<p>7. Es ist nicht sichergestellt, dass die Ferienwohnungen dauerhaft an das Hotel gebunden sind.</p> <p>8. Der Zusammenhang zwischen dem geplanten Hotel und den Appartements ist nicht im Text des B-Plans festgelegt, sondern nur im Vorhabenplan.</p> <p>9. Das Verkehrsgutachten wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, zu dem gerade ein Gästewechsel statt fand und somit der Andrang in der Gmelinstraße nicht so groß war, wie sonst üblich.</p> <p>10. Das Verkehrsgutachten wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, zu dem der Hauptgästansturm durch die Gäste aus Nordrhein-Westfalen vorbei war.</p>	<p>dung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen. Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen: Innerhalb des Resorts besteht eine eindeutige räumliche und funktionale Anbindung der Apartmentgebäude an das Hotel. In Abstimmung mit dem Innenministerium und dem Landkreis hat die Stadt im Durchführungsvertrag eine Regelung zur Bindung über 10 Jahre aufgenommen.</p> <p>Zu 8: Wird zur Kenntnis genommen: Eine betriebliche Regelung ist planungsrechtlich nicht regelbar. Durch die Regelung im Durchführungsvertrag erfolgt eine entsprechende juristisch bindende Sicherung entsprechend des zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten touristischen Konzeptes.</p> <p>Zu 9 und 10: Wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der Erhebung am 27.08.-28.08.2010 waren die Hotelzimmer voll ausgebucht und die Ferienapartments gut ausgelastet. Zu berücksichtigen ist dass der Anteil Senioren an den Feriengästen bei einer immer älter werdenden Bevölkerung stetig anwächst. Diese Bevölkerungsgruppe geht außerhalb der Schulferien in Urlaub.</p> <p>Das Wetter war bei der Erhebung an einem Tag sonnig und am anderen regnerisch, sodass man einen guten Eindruck des Verkehrsverhaltens gewinnen konnte, wie es sich in der Hochsaison abspielt.</p> <p>Zur Spitzenzeit auf einer Ferieninsel gehört insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr, wenn sich die Fähre entleert und die Fahrzeuge zu ihren Zielorten unterwegs sind. Diese Situation konnte am Erhebungstag Samstag sehr gut beobachtet werden.</p> <p>Ein Großteil des Pkw-Verkehrs wird durch die Inselbewohner verursacht und ist damit unabhängig der Fe-</p>
--	--	---	--

		<p>11. Es ist unerträglich, dass in einem Feriengebiet wie dem Südstrand eine 2, 50 m hohe Lärmschutzwand entstehen muss.</p> <p>12. Durch das Fällen der Bäume zum Zweck der Eingangserweiterung wird der Alleecharakter zerstört.</p> <p>13. Der Parkcharakter des Geländes wird in unzumutbarer Weise zerstört.</p> <p>14. Bis jetzt wurde die Wucht des großen Gebäudes durch davor stehende Bäume abgemildert. Nun aber tritt der riesige Hotelbau ungeschützt zur Seeseite in Erscheinung, beherrscht den Strandabschnitt und lädt nicht zum Verweilen ein.</p>	<p>rienzeiten der Bundesländer.</p> <p>Es herrschte insgesamt reger Verkehr. Die Gesamtsituation konnte dadurch sehr gut eingeschätzt werden.</p> <p>Zusammenfassend wird angemerkt, dass die in der Hauptsaison durchgeführte Zählung als repräsentativ zu werten ist.</p> <p>Zu 11: Wird zur Kenntnis genommen: Die Lärmschutzwand wird begrünt und in die Freiraumgestaltung einbezogen mit dem Ziel, entsprechend der heutigen dichten Strauchkulisse die Sichtbarkeit der Wand stark einzuschränken. Zur Einhaltung der gesetzlichen Orientierungswerte zum Schallschutz ist eine entsprechende Höhe der Wand erforderlich.</p> <p>Zu 12: Wird zur Kenntnis genommen: Auf der nördlichen Seite der Gmelinstr. befinden sich momentan 15 und auf der südlichen 18 Bäume. Nach umfangreicher Prüfung wurde die Fällung von 3 Bäumen auf ein Minimum reduziert, die Kompensation sieht 3 Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle vor. Entsprechend wurde für die Fällung von 3 Allee-Bäumen bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung beantragt und in Aussicht gestellt. Es ist nicht zu erkennen, dass darunter der Allee-Charakter zerstört wird.</p> <p>Zu 13: Wird zur Kenntnis genommen: Der Charakter des Geländes wird sich ändern. Der vorhandene Baumbestand und neu zu pflanzende Bäume sollen aber zukünftig eine wichtige Rolle spielen. Außerdem ist eine rahmende Bepflanzung festgesetzt.</p> <p>Zu 14: Wird zur Kenntnis genommen. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmananlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu er-</p>
--	--	---	---

		<p>15. Wo soll das benötigte Personal wohnen? Ein Wohnungsbau auf dem Gelände wurde abgelehnt. Wir haben aber jetzt schon einen großen Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Einheimische. Wenn im Ressort 120 Menschen arbeiten sollen, müssen sie ja irgendwo untergebracht werden. Es entsteht also ein für die Einheimischen eine unzumutbare Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt. Ein Ausweichen auf das Festland ist wegen der ungünstigen Fährverbindungen nicht möglich.</p> <p>16. Den hiesigen Vermittlern entstehen massive Nachteile in der Vor- und Nachsaison, da sie keine Chance haben, mit den Winterangeboten des Ressorts zu konkurrieren.</p>	<p>reichen. Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26 m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p> <p>Zu 15: Wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Sicherung des Personalwohnens für mind. 25 Personen. Ein Teil des Personals wird sich aus Einheimischen zusammensetzen, für die kein separates Personalwohnen erforderlich ist. Aus konzeptionellen und städtebaulichen Gründen wurde auf ein Personalwohngebäude direkt auf dem für eine hochwertige touristische Nutzung vorgesehenen Projektareal verzichtet. Der Nachweis der Personalunterkünfte erfolgt somit außerhalb des Projektgrundstücks. Der Durchführungsvertrag stellt klar, dass hierfür keine aktuell genutzten Dauerwohnungen in Anspruch genommen, d. h. nicht dem aktuellen Wohnungsbestand entzogen werden.</p> <p>Zu 16: Wird zur Kenntnis genommen. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ richtet sich in seiner Angebots- und somit auch Preisstruktur (z.B. hochwertige Küche, großzügiger Wellnessbereich, hoher Anteil Suiten, Ferienapartments über 90 m²) an bisher auf Föhr kaum erschlossene Zielgruppen. Zu den bestehenden Angeboten ist daher nur in geringerem Umfang mit einer direkten Überschneidung der Zielgruppen zu rechnen. Selbstverständlich ist ein Konkurrenzdruck in einem gewissen Umfang nicht auszuschließen. Wie die Entwicklung der letzten Jahre auf Föhr aber zeigt (siehe Entwicklung der Übernachtungszahlen), liegt die eigentlich Konkurrenz aber nicht auf Föhr selbst sondern in Mecklenburg-Vorpommern und anderen Destination mit wachsenden Übernachtungszahlen. Somit geht es vielmehr, zur Zukunftssicherung aller touristischen Anbieter auf der Insel, um die mittel- und langfristige Sicherung der Tourismusdestination Föhr insgesamt. Hierzu soll und kann das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“</p>
--	--	--	---

		<p>17. Wyk droht ein 2. Sylt mit dem entsprechenden Rummel zu werden.</p>	<p>– siehe auch Tourismuskonzept für die Insel Föhr – einen zentralen und wichtigen Beitrag leisten. Allerdings reicht die Realisierung des Projektes „Wellnessresort Wyk Südstrand“ allein auch nicht aus, um die im Tourismuskonzept definierten Ziele in vollem Umfang zu erreichen. Insbesondere im Bereich der Qualitätsverbesserung stehen alle touristischen Einrichtungen demnach in der Pflicht, ihren Beitrag zu Zukunftssicherung der Tourismusdestination Föhr zu leisten.</p> <p>Zu 17: Wird zur Kenntnis genommen. Auf Sylt wurden in den vergangenen Jahren gleich mehrere große Hotel-/ Resortprojekte realisiert (z.B. A-Rosa Resort, TUI Dorfhofel, Budersand Hotel, Hapimag Resort). Dies führte zu einer extrem dynamischen Entwicklung. So stieg die Anzahl der Übernachtungen in Betrieben mit mindestens 9 Betten auf Sylt allein zwischen 2007 (rund 1.400.000) und 2010 (rund 2.250.000) um ca. 60% (Quelle: Statistisches Landesamt). Befürchtungen einer vergleichbaren Entwicklung auf Föhr erscheinen anhand nachfolgender Fakten nicht begründbar. So sank die Zahl der Übernachtungen (inklusive Kleinbetriebe) 2009 gegenüber dem Werte von 1996 um ca. 16 % (Quelle: Föhr Tourismus GmbH). Im Vergleichszeitraum konnte Sylt, auch gegen den Trend an der Nordsee S-H (-9%) insgesamt, die Übernachtungen bereits um +9% steigern.</p> <p>Für Föhr stellt sich die Entwicklung wie folgt dar: rund 805.000 Übernachtungen 2010, rund 840.000 Übernachtungen 2008 (zu 2010 -4%) und rund 795.000 Übernachtungen 2006 (zu 2010 +1%) in Betrieben mit mindestens 9 Betten (Quelle: Statistisches Landesamt). Somit kann für Föhr, nach den dramatischen Rückgängen zwischen 1996 und 2006, in den letzten Jahren eine gewisse Stabilisierung der Übernachtungszahlen auf niedrigem Niveau beobachtet werden. Mittelfristig muss allerdings ein deutlicher Rückgang der Übernachtungen konstatiert werden.</p> <p>Abgeleitet aus vergleichbaren Projekten, wird das Pro-</p>
--	--	---	---

		<p>18. Warum kauft die Stadt nicht das Grundstück und stellt eine eigene Planung an?</p> <p>19. Der Bau des Wellnessresorts wird gegen den Willen der überwiegenden Zahl der Inselbewohner und deren Gäste gebaut.</p>	<p>jekt „Wellness Resort Südstrand“ im stabilisierten 5. Betriebsjahr voraussichtlich 80.000 – 85.000 Übernachtungen pro Jahr generieren. Wird ansonsten eine stabile Entwicklung der Übernachtungen in den kommenden Jahren auf Föhr und der Stadt Wyk auf Föhr unterstellt (siehe oben), würde sich ein zu erwartender Zuwachs für Föhr auf 885.000 (+ 11%) bzw. für die Stadt Wyk auf Föhr auf 625.000 (+16%) ergeben. Die Sorge eines ungezügelten bzw. unverträglichen Wachstums des Tourismus auf Föhr und in der Stadt Wyk auf Föhr erscheint somit, zumindest ausgehend vom Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“, unbegründet. Vielmehr leistet das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ den gewünschten Effekt der Stabilisierung und Sicherung der Tourismusdestination Föhr (vgl. Tourismuskonzept für die Insel Föhr, 2008).</p> <p>Zu 18: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Entwicklungsziele für den Tourismus wurde durch die Föhr Tourismus GmbH und die Stadt Wyk auf Föhr seit einigen Jahren versucht, einen Investor sowie einen Betreiber für die Errichtung einer 4 bis 5-Sterne- Hotelanlage zu gewinnen. Als geeigneter Standort für ein entsprechendes Hotel wurde das Gelände „Haus Schöneberg“ ausgewählt, da es über eine direkte Strandlage verfügt und einen ausreichend großen Flächenzuschnitt verfügt. Trotz jahrelanger Suche konnte für diesen Standort jedoch kein Investor bzw. Betreiber gefunden werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht nun eine entsprechende Entwicklung.</p> <p>Die Stadt Wyk auf Föhr beabsichtigt nicht, eine eigene Projektentwicklung vorzunehmen, dies entspricht auch nicht den kommunalen Aufgaben.</p> <p>Zu 19: Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Wyk auf Föhr hat rund 4.500 Einwohner. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gab es die Möglichkeit Stellungnahme zum Vorhaben zu nehmen. Dies wurde durch 25 schriftliche Stellungnahmen in Anspruch genommen. Daraus lässt sich nicht die überwiegende Zahl</p>
--	--	--	--

		<p>20. Dem Wohl der Insel dient der geplante Bau nicht.</p> <p>21. Pläne und Computeranimationen vermitteln keinen Eindruck von den tatsächlichen Größen der Bauten. Ein maßstabgerechtes Modell des Resorts sowie dessen Umgebung wäre wichtig, um einen einigermaßen realistischen Eindruck zu erhalten.</p> <p>22. Der Bau hat kaum Vorteile für die Inselhandwerker, da die meisten Arbeiten von Festlandsfirmen ausgeführt werden.</p> <p>23. Wer haftet für Schäden, die durch die massive Bebauung an der Promenade entstehen?</p> <p>24. Durch die Baumasse können geologische Verschiebungen im Untergrund entstehen, ebenso durch die Erschütterung durch Baumaschinen.</p>	<p>der Inselbewohner ableiten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben eine intensive und kritische Auseinandersetzung durch Einwohner erfolgt ist. Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird jedoch an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.</p> <p>Zu 20: Wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzepts Föhr, welches unter Beteiligung der Inselgemeinden und der Stadt Wyk auf Föhr erarbeitet wurde.</p> <p>Zu 21: Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Abstimmung der Entwurfsentwicklung mit der Stadt wurde ein Modell (Maßstab 1:500) erarbeitet. Diese war auch zur Informationsveranstaltung am 08.11.2010 ausgestellt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umfang der Bebauung durch Pläne, Ansichten und Schnitte in aussagekräftiger und allgemeinverständlicher Form aufgenommen.</p> <p>Zu 22: Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Zu 23: Wird zur Kenntnis genommen. An der Promenade wird in 2 Teilabschnitten eine Unterbrechung zur Anbindung der Strandbar und für einen Strandzugang vorgenommen. Mögliche Schäden werden im Rahmen der üblichen Haftungspflicht abgedeckt.</p> <p>Zu 24: Wird zur Kenntnis genommen. Für den Bau wurde eine Baugrunduntersuchung durch einen Fachgutachter vorgenommen. Hinweise auf Verschiebungen im geologischen Untergrund ergaben sich aus der Untersuchung nicht. Hinsichtlich der Erschütterungen sind die geltenden Baunormen des Immissionsschutzrechtes zu berücksichtigen.</p>
--	--	---	--

			<p>25. Die Ansicht von der Seeseite lädt keinen Urlauber zum Verweilen ein. Die Massenbebauung sorgt eher für depressive Stimmung.</p>	<p>Zu 25: Wird zur Kenntnis genommen. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmananlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p>
Bürgerin / Bürger 4	4	08.03.11 / Eing. 09.03	<p>In vorzubereitender Angelegenheit hat uns die Föhrer Interessengemeinschaft Touristischer Dienstleister e. V. Sandwall 25-27, 25938 Wyk auf Föhr, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert und nachgereicht. Grund unserer Mandatierung ist ihre rubrizierte Bauleitung, gegen welche sich durchgreifende Bedenken erheben. Letztere machen wir im Rahmen der nunmehr angelaufenen öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zum Gegenstand einer Stellungnahme § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>1.) Auf Grundlage des § 1 RoV soll für Planungen und Maßnahmen ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und die überörtliche Bedeutung haben. Dies gilt nach § 1 Nr. 15 RoV auch für die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sowie von großen Freizeitanlagen. Unzweifelhaft handelt es sich bei dem bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben der Ressort Südstrand GmbH & Co. KG im Plangebiet (Wellness-Resort Wyk Südstrand“), um ein solches, welches dem Anwendungsbereich des § 1 Nr. 15 RoV unterfällt. Nach § 14 Abs. 1 Landesplanungsgesetz entscheidet die Landesplanungsbehörde über die Einleitung eines hiernach grundsätzlich erforderlichen Raumordnungsverfahrens. Dabei soll von einem Raumordnungsverfahren unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 2</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung, ein raumordnerisches Abstimmungsverfahren wurde von der zuständigen Landesplanung nicht gefordert (Stellungnahme zum Vorentwurf vom 09.12.2010). Dies entspricht auch den Ergebnissen der umfangreichen Abstimmungen, die u.a. bei einem Termin am 29.12.2010 zum Durchführungsvertrag erfolgten (Teilnehmer Landesplanung, Innenministerium, Wirtschaftsministerium, Landkreis und Stadt Wyk auf Föhr). Zur ergänzenden Erläuterung wird folgendes Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 06.04.2011 wiedergeben:</p> <p>„Mit Schreiben vom 10.03.2011, hier eingegangen am 21.03.2011, legen Sie mir die im Verfahren zur o.a.</p>

		<p>Landesplanungsgesetz abgesehen werden, wenn ein Vorhaben einer landesplanerischen Abstimmung in einem Raumordnungsverfahren aus einem der dort genannten Gründe nicht bedarf. Wollte man davon ausgehen, dass im vorliegenden Falle ein Verzicht auf ein Raumordnungsverfahren gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 3 b) Landesplanungsgesetz möglich ist, da eine ausreichende Berücksichtigung landesplanerischer Erfordernisse in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde, hier dem vorliegenden Bauleitplanverfahren, gewährleistet ist, so ist jedenfalls ein raumordnerisches Abstimmungsverfahren durchzuführen. Das Erfordernis einer raumordnerischen Abstimmung wird bestätigt durch die unter der Nr. 3.7.3. („Infrastruktur für Tourismus und Erholung“) des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 verbürgten Grundsatz der Raumordnung, wonach für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 150 Betten, 100 Zimmer, 40 Ferienwochenendhäusern oder 80 Standplätzen auf Campingplätzen und für sonstige tourismusbezogene Bauvorhaben ab einer Größe des Plangebietes von 4 ha regelmäßig eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt wird. Wenngleich vorliegend ein Hotelkomplex mit „maximal“ 145 Hotelzimmern und „maximal“ 300 Hotelbetten sowie neun freistehende Ferienappartementgebäude mit (maximal) 55 Ferienappartements verwirklicht werden soll und damit ein größeres tourismusbezogenes Bauvorhaben i.S.d. Nr. 2.7.3 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010, wurde ein raumordnerisches Abstimmungsverfahren nicht durchgeführt, was zur Rechtswidrigkeit der Bauleitung führt. Der guten Ordnung halber dürfen wir klarstellen, dass die in der Begründung des Planentwurfs erwähnten Gespräche mit der Landesplanungsbehörde und deren frühzeitige Behördenbeteiligung ein raumordnungsrechtliches Abstimmungsverfahren selbstverständlich nicht ersetzen können.</p>	<p>Bauleitplanung am 08.03.2011 von Herrn Rechtsanwalt Dr. Färber, Kanzlei Wegner, Stähr & Partner, 24114 Kiel, im Auftrag der Föhrer Interessengemeinschaft Touristischer Dienstleister e.V., 25938 Wyk auf Föhr, abgegebene Stellungnahme / Eingabe vor.</p> <p>Unter der Behauptung bestehender, in der Stellungnahme jedoch nicht näher ausgeführter Bedenken gegen die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Wyk auf Föhr und insbesondere gegen das damit im Süden des Stadtgebietes verfolgte Hotelprojekt setzt die Kritik von Herrn Rechtsanwalt Dr. Färber vor allem bei formalen Gesichtspunkten an. Im Hinblick auf die noch durchzuführende Abwägung bitten Sie daher zugleich um eine Stellungnahme zur Frage</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens bzw. einer raumordnerischen Abstimmung und 2. des Umfanges der inselweiten Abstimmung. Dazu teile ich Ihnen Folgendes mit: <p>Zu 1. - Raumordnungsverfahren / raumordnerische Abstimmung</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich bei dem von der Stadt Wyk auf Föhr verfolgten Hotelprojekt um ein Vorhaben gemäß § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung vom 13.12.1990 (RoV; <i>BGel. 11990 Seite 2.766</i>), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (<i>BGBl. 12009 Seite 2.585</i>), für das auf Basis des § 15 Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (ROG; <i>BGBl. 12008 Seite 2.986</i>), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (<i>BGBl. 12009 Seite 2.585</i>), bzw. der §§ 14 ff. Landesplanungsgesetz vom 10.02. 1996 (<i>LaPlaG; GVOBl. 1996 Seite 232</i>), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15.12.2005 (<i>GVOBl. 2005 Seite 542</i>), <u>in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll.</u></p>
--	--	---	--

				<p>Nach § 15 Abs. 1 Satz 4 ROG <u>kann</u> jedoch bei Planungen und Maßnahmen, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird, von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden. Derartige „Absehens-Regelungen“ finden sich auch in § 14 Abs. 2 LaPlaG; danach soll von einem Raumordnungsverfahren u.a. dann abgesehen werden, wenn ein Vorhaben einer landesplanerischen Abstimmung in einem solchen Verfahren nicht bedarf, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> - es vorhandenen, räumlich und sachlich hinreichend konkreten Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 LaPlaG) oder - eine ausreichende Berücksichtigung landesplanerischer Erfordernisse in einem anderen gesetzlich geregelten Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde gewährleistet ist (§ 14 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b LaPlaG). <p>Im vorliegenden Fall wurde bereits frühzeitig, nämlich schon im Sommer 2007, der bisherige Standort der PARITÄTISCHES Haus Schöneberg gGmbH am Südstrand im Stadtgebiet von Wyk auf Föhr auf Basis der im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 [LROPI; <i>Amtsbl. Schl.-H. 1998 Seite 493</i>] - dieser wurde zwischenzeitlich durch den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719</i>) ersetzt - und im Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747</i>) dargelegten Ziele der Raumordnung auch aus landes- und regionalplanerischer Sicht als für die Schaffung eines gewerblich-touristischen Angebotes im hochwertigen Segment (4- bis 5-Sterne-Hotel) besonders geeignet eingeschätzt. In Anbetracht dieser Einschätzung des Plangebietes als 1-A-Standort wurde bereits frühzeitig dargelegt, dass es hier um eine gewerblich-touristische Nutzung mit regionalwirtschaftlichen Effekten gehen muss und privatwirtschaftliche Interessen wie allgemeine Wohnnutzungen und insbesondere die Errichtung von Zweitwohnungen nicht zu verfolgen sind. Aufgrund der hier maßgeblichen Ziele der Raumordnung, insbesondere der Lage des Plangebietes im</p>
--	--	--	--	--

				<p>„Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ gemäß Ziffer 3.7.1 LEP 2010 sowie innerhalb der „Baugebietsgrenzen ...“ gemäß Ziffer 4.1 Abs. 3 RPI V, konnte seinerzeit vorbehaltlich belastbarer Projektdaten und einer inselweiten Abstimmung bereits eine Anwendung der „Absehens-Regelung“ gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 LaPlaG in Aussicht gestellt werden. Darüber hinaus ist eine ausreichende Berücksichtigung landesplanerischer Erfordernisse in dem für das Projekt durchzuführenden Bauleitplanverfahren gewährleistet, da die Landesplanungsbehörde an diesem Verfahren beteiligt wird; insofern ist hier auch die „Absehens-Regelung“ gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b LaPlaG anwendbar.</p> <p>Die von Herrn Rechtsanwalt Dr. Färber gezogene Schlussfolgerung, dass im Falle des Absehens von einem Raumordnungsverfahren jedenfalls ein raumordnerisches Abstimmungsverfahren durchzuführen ist, wird in dieser Stringenz von hier nicht geteilt. Die Nichtdurchführung einer solchen Abstimmung führt auch nicht zur Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Ziffer 3.7.3 Abs. 1 G LEP 2010 soll zwar für größere tourismusbezogene Bauvorhaben, also auch für Vorhaben wie das in Wyk auf Föhr geplante Hotelprojekt, <u>in der Regel</u> eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden. Mit dieser Abstimmung soll eine geordnete Freiraum- und Siedlungsentwicklung sichergestellt werden, ohne die Entwicklung der gewerblichen Tourismusfunktion zu sehr einzuschränken. Neben dem Schutz von Natur und Landschaft sollen dabei auch die Ansprüche der Allgemeinheit an Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll mit der Abstimmung auch Planungssicherheit für Kommunen und Investoren geschaffen sowie zur Umsetzung der Tourismuskonzeption beigetragen werden.</p> <p>Die bisherigen Planungsgespräche sind durchaus geeignete Bestandteile einer raumordnerischen Abstimmung. Bei der raumordnerischen Abstimmung geht es darum, <u>außerhalb</u> formal vorgeschriebener Verfahrens-</p>
--	--	--	--	---

		<p>2.) Eine weitere im Rahmen der vorliegenden Bauleitung zu beachtende raumordnerische Vorgabe befindet sich unter der Nr. 4.1. Abs. 7 des Regionalplanes für den Planungsraum V, welcher als landesplanerischer Grundsatz der Raumordnung die besondere Bedeutung einer inselweiten Abstimmung aller überörtlichen wirksamen Planungen, Maßnahmen und Betriebsweisen einschließlich der Vermarktung von Produkten unter Bezug</p>	<p>schritte eine inhaltliche frühzeitige Auseinandersetzung mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG) herbeizuführen. Die raumordnerische Abstimmung dient der Vorbereitung der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung nach § 16 LaPlaG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Hierbei werden auch Hinweise zu Grundsätzen der Raumordnung gegeben.</p> <p>Der Landesplanungsbehörde steht in Ermangelung eines formellen Verfahrens hier ein weiter Ermessensspielraum zu, der vor dem Hintergrund, dass der Bundesgesetzgeber wie auch das Landesrecht im Interesse einer Verfahrensbeschleunigung den Verzicht auf ein Raumordnungsverfahren ermöglicht, auch in diesem Sinn genutzt wird. Von daher gesehen sind auch Planungsgespräche und Schriftwechsel ausreichende Bestandteile der materiell-rechtlich angestrebten umfassenden raumordnerischen Betrachtung zur abgestimmten Umsetzung der Erfordernisse der Raumordnung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Für die raumordnerische Abstimmung, die dann im Zuge der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme noch erfolgen wird, sind im vorliegenden Fall zum Einen die (vom Amt Föhr-Amrum bereits hier vorgelegten) Stellungnahmen / Voten der Inselgemeinden zu berücksichtigen; zum Anderen werden sowohl der Kreis Nordfriesland als auch die von der Planung besonders berührten Landesressorts in die Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme einbezogen. Damit wird den an eine raumordnerische Abstimmung zu stellenden Anforderungen in vollem Umfang Rechnung getragen.“</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Vorstellung der Planung im Inselausschuss am 13.09.2010 und der Verschickung der Planunterlagen des Vorentwurfes mit Schreiben vom 29.09.2010 wurde eine ortsübliche inselweite Abstimmung durchgeführt.</p> <p>Zur ergänzenden Erläuterung wird folgendes Schreiben</p>
--	--	---	--

		<p>auf Tourismus und Erholung auf der Insel Föhr verbirgt. Die rubrizierten Bauleitpläne beinhalten zweifelsohne überörtlich wirksame Planungen im genannten Sinne, so dass das Erfordernis einer inselweiten Abstimmung zum Tragen kommt. Wenngleich Letzteres pro forma auf Seite 5 der Begründung des Planentwurfes auch von Seiten der Stadt Wyk auf Föhr anerkannt wird, ist eine ordnungsgemäße insulare Abstimmung nicht durchgeführt worden. Die anderslautende Behauptung auf Seite 12 der Begründung des Planentwurfes ist unzutreffend. Eine Abstimmung im Sinn der Nr. 4.1. Abs. 7 des Regionalplans für den Planungsraum V erfordert mehr, als den übrigen Inselgemeinden lediglich Gelegenheit zur Stellungnahme zu der überörtlichen Planung zu geben, zudem augenscheinlich ein nicht unbeträchtlicher Teil der betroffenen Gemeinden die Bauleitplanung ablehnt. Wie in der Begründung zum Planentwurf freimütig konzidiert, wurde ein insulares Einvernehmen über die ausgelegte Planung nicht hergestellt.</p>	<p>der Landesplanungsbehörde vom 06.04.2011 wiedergeben:</p> <p>„Zu 2. - inselweite Abstimmung Wie von Herrn Rechtsanwalt Dr. Färber zutreffend ausgeführt, ergibt sich das <u>raumordnerische</u> Erfordernis der inselweiten Abstimmung aller überörtlich wirksamen Planungen, Maßnahmen usw. auf der Insel Föhr aus den in Ziffer 4.1 Abs. 7 RPI V dargelegten Grundsätzen der Raumordnung. Die in diesem Zusammenhang aufgestellte Behauptung, dass eine ordnungsgemäße insulare Abstimmung nicht durchgeführt worden sei, wird jedoch angesichts des Fehlens etwaiger Verfahrens- und / oder Formvorschriften für die inselweite Abstimmung nicht geteilt.</p> <p>Vielmehr hat die Stadt Wyk auf Föhr alle Inselgemeinden parallel zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB über das Planvorhaben informiert und ihnen in hinreichendem Maße Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Mit diesem sehr frühzeitigen und inselweiten Beteiligungsansatz hat die Stadt Wyk auf Föhr die raumordnerischen Anforderungen, nämlich eine über die im Bauleitplanverfahren erforderliche Beteiligung der Nachbargemeinden hinausgehende Abstimmung durchzuführen, erfüllt. Dabei ist es aus raumordnerischer Sicht unerheblich, ob die Stellungnahmen der Inselgemeinden ein einheitliches Bild zeichnen oder nicht. Insbesondere geht es gerade nicht darum, ein „Einvernehmen“ zu erzielen. Vielmehr dient die (raumordnerische) Abstimmung dazu, differenzierte Positionen zu sammeln, die im Zuge der weiteren Planbearbeitung nach Abwägung ggf. auch zu Modifikationen der Planung führen können.</p> <p>Die Stellungnahmen / Voten der Inselgemeinden hat die Stadt Wyk auf Föhr bereits in ihre erste Abwägung - vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss - eingestellt; des Weiteren werden die Stellungnahmen im Zuge der Erarbeitung der abschließenden landesplanerischen Beurteilung berücksichtigt.</p> <p>Eine Wiederholung der inselweiten Abstimmung könnte</p>
--	--	---	--

		<p>3.) Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der im Jahre 1990 erlassenen Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr, welche die Begründung und Erteilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterstellt. Ausweislich der Begründung besagter Satzung soll dieselbe verhindern, dass „Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt und als Zweitwohnung genutzt werden, die dann dem Fremdenverkehr, d. h., einem wechselnden Personenkreis zu Ferienzwecken, nicht mehr in dem bisherigen Umfang zur Verfügung stehen“.</p> <p>Wenngleich die Vorschrift des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Anwendung der Vorschrift des § 22 BauGB im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitungsplanung ausschließt, beanspruchen die genannten Ziele des Satzungsgebers nach wie vor Gültigkeit, wie auf Seite 16 der Begründung des Planentwurfs dargestellt wird, wenn es dort heißt, dass dieselben „durch die auf das Vorhaben bezogenen Festsetzungen und den Durchführungsvertrag direkt umgesetzt werden.“ Genau dies geschieht jedoch nicht. Satzungswidrig werden den nunmehr im Entwurf ausgelegten Bebauungsplan vielmehr 55 Ferienappartement Einheiten nach Maßgabe des WEG ermög-</p>	<p>aus raumordnerischer Sicht dann sinnvoll oder sogar erforderlich sein, wenn im Verlauf des Planverfahrens eklatante Änderungen hinsichtlich des Projekt- bzw. Planungsansatzes vorgenommen werden. Aus meiner Sicht sind derart schwerwiegende Veränderungen zwischen den bisherigen Verfahrensschritten aber nicht erfolgt, so dass die von der Stadt Wyk auf Föhr beschriebene Vorgehensweise m.E. nicht zu beanstanden ist. Im Hinblick auf die Begründung von Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie die damit einhergehende Frage der hinreichenden öffentlich-rechtlichen Sicherung und privatrechtlichen Rückbindung der geplanten Ferienappartements (bisher: Hotel-Appartements) in ein Nutzungs- und Betreiberkonzept des Hotelbetriebs werde ich mich im Rahmen der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme äußern.“</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Sicherung der Hotel- und Apartmentnutzung wird Dauerwohnen sowie 2. Wohnungen ausgeschlossen, es erfolgt eine eindeutige Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion. Diese liegt bei rund 80 % touristisch gewerblicher Nutzung. Die Dauer von 10 Jahren wurde mit der Landesplanung abgestimmt.</p> <p>Durch die Konzeption eines Ganzjahresresort wird eine durchgehende Nutzung erfolgen, die Gefahr einer Entstehung einer „Rolladensiedlung“ ist daher nicht gegeben.</p>
--	--	--	---

		<p>licht, was den Regelungsgehalt der Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Sicherung oder der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr schlicht konterkariert.</p> <p>Hieran ändern auch die verwendungsbezogenen Regelungen im Durchführungsvertrag nichts, nach dessen touristischem Konzept 27 oder 55 Ferienapartmenteinheiten organisatorisch dem Hotelbetrieb verbunden werden, so dass eine etwaige Vermarktung und Vermietung der Ferienapartements an Dritte nur durch die Hotelbetreibergesellschaft erfolgen soll. Wenn es auf Seite 25 der Begründung des Planentwurfs zu den Planungszielen heißt, dass letzteres für „mindestens 50% der Ferienapartements“ gewährleistet würde, so ist dies rechnerisch selbstverständlich falsch, da 27 von 55 nicht mindestens, sondern weniger als 50 % darstellen. Was die übrigen 28 Ferienapartements anbelangt, so glaubt der Satzungsgeber offenbar, dass die hierauf bezogenen Einschränkungen in der Nutzung und Veräußerung dazu angetan seien, die Entstehung ortstrukturell negativer sog. „Rolladensiedlungen“, deren Verhinderung Satzungen nach Maßgabe des § 22 BauGB gerade dienen (vgl. nur OVG Schleswig, Urteil vom 21.10.1993.- 1 L 218/91-) auszuschließen. Dies ist evident nicht der Fall, wenn man einen Blick in den Durchführungsvertrag wirft, wonach sämtliche um Hinblick auf die Nutzung und Veräußerung der Ferienapartmenteinheiten auferlegten Beschränkungen bereits nach zehn Jahren wieder erlöschen. Diese Regelung öffnet die Hintertür für zukünftige Zweitwohnungen und „Rolladensiedlungen“, so dass mitnichten davon gesprochen werden kann, dass die Planungsziele der Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr durch die vorhabenbezogenen Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplanes und den Durchführungsvertrag umgesetzt würden, wie es die Begründung des Planentwurfes auf Seite 16 vollmundig behauptet.</p> <p>4.) In formell-rechtlicher Hinsicht rügen wir hiermit ausdrücklich die Tatsache, dass der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht öffentlich ausgelegt wurde. Zwar wird gemeinhin angenommen, dass der Durchführungsvertrag nicht zum Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan wird und sich</p>	<p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Die abwägungsrelevanten Inhalte sind im Bebauungsplan in Kapitel 11 der Begründung aufgeführt (Auszüge aus dem Durchführungsvertrag, Stand 18.01.2011). Dieser war Gegenstand der öffentlichen Auslegung.</p>
--	--	---	---

			<p>auch sonst aus dem Wortlaut des BauGB nicht ergibt, das eine Offenlage des Durchführungsvertrages erforderlich ist, so dass ein entsprechendes rechtliches Erfordernis jedenfalls im Grundsatz und dann nicht besteht, wenn sich der Durchführungsvertrag auf die obligatorische Mindestregelung beschränkt, das bereits im vorhabensbezogenen Bebauungsplan festgesetzte und hinreichen bestimmte Vorhaben durchzuführen (vgl. nur OVG ;Münster, Urteil vom 16.10.1997, NV wZ - RR 1998, Seite 623ff.). Soweit der Durchführungsvertrag allerdings Regelungen enthält, die über den skizzierten Mindestinhalt hinausgehen, kann und muss sich etwas anderes ergeben. Entscheidend ist insoweit, dass die Öffentlichkeit sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über alle abwägungsrelevanten Aspekte der Planung informieren können muss. Abwägungsrelevant dürften Regelungen des Durchführungsvertrages vor allem dann sein, wenn sie der Ausräumung von Planungskonflikten dienen oder auf andere Art und Weise zu einem gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange beitragen (vgl. Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt, Städtebauliche Verträge, Seite 345, 346). Vorliegend verhält es sich so, dass der Durchführungsvertrag einen über den Inhalt des Planentwurfs selbst hinausgehenden Vorhabens von Bedeutung ist (vgl. hierzu auch OVG Münster, Urteil vom 16.10.1997, aaO.). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das hierin verbürgte touristische Konzept, welches keinen deckungsgleichen Niederschlag im Bebauungsplan gefunden hat, für die abwägungsgerechte Beurteilung des hierdurch zugelassenen Vorhabens aber gleichwohl von Relevanz ist.</p>	<p>Folgende Inhaltsbereiche und somit alle abwägungsrelevanten Aspekte werden näher erläutert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauprojekt - Durchführungsverpflichtung - Verkehrserschließung - Entwässerungsanlagen - Strom-, Trinkwasser-, Gas- und Fernwärmeversorgung - Immissionsschutz - Grünordnerische Maßnahmen/Kompensation - Touristische Konzept - Wegeverbindung - Personalwohnen
Bürgerin / Bürger 5	5	11.03.11 / Eing. 11.03	<p>Frau und Herr B. sind Eigentümer des Gebäudes Eulenkamp 11 in Wyk auf Föhr. Von ihnen werden Bedenken vorgetragen zur Ausweisung einer Strandbar unmittelbar im Südwesten des Plangebietes. Die gastronomische Nutzung sowie die Außensitzplätze werden zu Lärmbeeinträchtigung für die Nachbarschaft führen. Es wird Bezug genommen auf die Regelungen des Gaststättenrechtes.</p> <p>Sinngemäß werden auch die Außensitzplätze des Restaurants beim Hotel beurteilt. Rechtliche Schritte bleiben vorbehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte für die gastronomische Nutzung der Außensitzplätze der Strandbar und des Hotels wurde durch ein Schallschutzgutachten untersucht. Es wurden zeitliche Einschränkungen der Nutzung der Außengastronomie bestimmt und in B-Plan sowie Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung sowie Flächennutzungsplan 1. Änderung „Wellnessresort Wyk Südstrand“ **Stand 20.04.2011**

Bürgerin / Bürger 6	6	01.03.11 / Eing. 01.03	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den geplanten Hotelneubau und vor allem gegen den Bau der Ferienhäuser.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. Darin wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Damit stellt das Vorhaben einen wichtigen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im insularen Tourismus dar.</p> <p>Die Apartments sind in das Gesamtkonzept des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ integriert und sind mit dem Hotel gestalterisch und funktional verbunden. Durch das hochwertige Angebot wird ein neues touristisches Angebot geschaffen. Damit erfolgt eine Ergänzung der Angebotsstruktur gemäß den im „Tourismuskonzept Föhr“ formulierten Zielen.</p> <p>Durch externe Gutachten wurde bestätigt, dass bei einer Hotelanlage auf dem Niveau von vier Sternen (u. a. Wellness- und Gastronomie-Angebote, Veranstaltungssaal) für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtresorts eine entsprechende Anzahl an ergänzenden Ferienapartments erforderlich ist.</p>
Bürgerin / Bürger 7	7	26.03.11 / Eing. 01.03	Hiermit erhebe ich mein Vetorecht gegen das geplante Hotelprojekt und der Apartmenthäuser in der Gmelinstr. 7-13 auf dem Grundstück der „Der Paritätische-Haus Schöneberg“.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Einspruch gegen das geplante Vorhaben wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess mit eingestellt.</p> <p>Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. Darin wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Damit stellt das Vorhaben einen wichtigen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im insularen Tourismus dar.</p> <p>Die Apartments sind in das Gesamtkonzept des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ integriert und sind mit dem Hotel gestalterisch und funktional verbunden. Durch das hochwertige Angebot wird ein neues touristisches Angebot geschaffen. Damit erfolgt eine Ergänzung der</p>

				<p>Angebotsstruktur gemäß den im „Tourismuskonzept Föhr“ formulierten Zielen. Durch externe Gutachten wurde bestätigt, dass bei einer Hotelanlage auf dem Niveau von vier Sternen (u. a. Wellness- und Gastronomie-Angebote, Veranstaltungssaal) für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtresorts eine entsprechende Anzahl an ergänzenden Ferienapartments erforderlich ist.</p> <p>Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung begründet sind, bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen. Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p>
Bürgerin / Bürger 8	8	18.03.11 / Eing. 21.03	<p>Einwände gegen das Hotelprojekt betreffend Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Architektenentwurf des Gebäudekomplexes:</p> <p>1. Der Flächennutzungsplan ermöglicht eine Bebauung, die über die Maße der Umgebung hinausgeht. Auf der Nordseite der Gmelinstraße gibt es keine Gebäude in der Höhe der geplanten. Ja nicht einmal die Appartementblocks bleiben in dieser Höhe der übrigen gegenüberliegenden Häuser. Das alte Hauptgebäude der Schöneberger Anlagen hat nur in dem Türmchen über schräg zu laufenden Dachflächen eine solche Höhe wie die des geplanten Hotels, das in seiner umfangreichen Baumasse nicht in unser kleines Städtchen passt, schon gar nicht an den Südstrand. Es wirkt erdrückend.</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Es wird klargestellt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung keinen Bebauungsumfang festlegt, dies erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. <u>Apartmentgebäude:</u> Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 8 bis 14,5 m). Die geplanten Apartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse ebenfalls mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 15,3m). Damit wird der Differenzierung und Staffelung im Planungsgebiet und der direkten Umgebung Rechnung getragen. Die</p>

		<p>2. Die Größe der Hotelanlage (500 Betten!) stellt eine starke Belastung durch den Verkehr dar. Auf Seite 11 des FNP heißt es, das Verkehrsaufkommen lasse sich über das übrige Verkehrsnetz „verträglich“ abwickeln. Wer entscheidet hier, was verträglich ist? (47 Autos pro Stunde zusätzlich alleine in der Gmelinstraße! Und das in einem Erholungsgebiet!) Die Anwohner der betroffenen Straßen (Gmelinstr., Fehrstieg, Strandstr., Badestr.) wurden nicht befragt, ob sie das für „verträglich“ halten. Der Verkehr in Wyk war schon in den vergangenen Jahren grenzwertig für einen Kurort.</p>	<p>Apartmenthäuser haben aus gestalterischen Gründen ein geneigtes Dach. Die entsprechende Firsthöhe entfaltet keine entsprechende räumliche Wirkung wie ein Flachdach mit gleicher Höhe. Daher sind bei der Bewertung der räumlichen Auswirkungen auch die Traufhöhen des kleineren Staffelgeschosses mit 12,6m und des Normalgeschosses mit 10,3 m heranzuziehen. Die geplanten Gebäude orientieren sich damit insgesamt an den bestehenden Höhen.</p> <p><u>Hotel:</u> Entsprechend der Mindestbetriebsgröße für ein hochwertiges und umfangreiches Hotelangebot (Wellness, Gastronomie) im Viersterne-Segment sind 145 Hotelzimmer mit 300 Betten erforderlich. Damit erfolgt eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzeptes Föhr. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten, in den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtbetten (520) stellen ca. 7% des Bettenangebotes von Föhr dar (Bezug ist ein 2006 vorhandenes Bettenangebot in gewerblichen Betrieben von 7.601, Tourismuskonzept Föhr S. 21). Wird die geschätzte Gesamtbettenanzahl von ca. 20.000 mit Kleinbetrieben zugrunde gelegt (Tourismuskonzept Föhr S. 21), sind dies ca. 2 % des Bettenangebotes von Föhr.</p> <p>Im Rahmen des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens</p>
--	--	---	---

		<p>3. Die Zahl von 500 Betten stellt auch eine erhebliche Belastung für den Strand dar. Die zunehmende räumliche Enge am Strand macht Wyk für Gäste, die Föhr lieben, nicht gerade attraktiver.</p> <p>4. In den Unterlagen zum FNP ist von der Befreiung vom Beeinträchtungsverbot des Landesnaturschutzgesetzes die Rede. Wenn für Grundstücke der Umgebung (Nordseekurhofsgelände) dieses Verbot Geltung hat, sollte es auch weiterhin für dieses Grundstück gelten. Begründung: Ein Teil der bisherigen Anlage hat parkähnlichen Charakter. Die naturbelassenen Land-</p>	<p>bestand Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die verkehrstechnischen Auswirkungen wurden im Rahmen eines Verkehrskonzeptes dezidiert untersucht, und eine Abwicklung über das bestehende Straßennetz festgestellt.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Es ist von folgenden zu erwartenden Übernachtungen auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Hotel</u>: Unter der Annahme von 145 Zimmern, 65% Zimmerauslastung, Doppelbelegungsfaktor 1,8 (= übliche Benchmarks) ergeben sich rund 62.000 Übernachtungen pro Jahr. - <u>Ferienapartments</u>: 28 Ferienapartments Hotel / 27 Ferienapartments privat ergeben rund 21.000 Übernachtungen pro Jahr <p>Somit ergibt sich für das Resort – im stabilisierten 5. Betriebsjahr – eine zu erwartenden Zahl von rund 80.000 – 85.000 Übernachtungen pro Jahr. Es wird mit einer maximalen Auslastung für das Hotel von 300 Gästen und für die Apartmentgebäude mit 220 Gästen gerechnet. Zusätzlich sind externe Gäste für die Einrichtungen der Gastronomie und Wellness zu berücksichtigen. In Bezug auf die zu erwartenden Verkehrs- und Schallschutzauswirkungen wurden im Rahmen des Planungsverfahrens Untersuchungen erstellt und entsprechende Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Es wurde nachgewiesen, dass durch das Projekt keine unzumutbaren Zustände für die Anwohner entstehen. Weiterhin ist anzumerken, dass im Strandbereich keine Häufung von größeren touristischen Einrichtungen vorliegt und somit mit einer Verteilung der Urlaubsgäste auf den Strand auszugehen ist.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits in den Unterlagen ausgeführt kann das Gelände nicht als „naturbelassen“ charakterisiert werden. Mit den bestehenden Gebäuden erfolgt bereits eine bauliche Nutzung. Der zum größten Teil weder heimische noch standortgerechte Baumbestand wurde im Rahmen der</p>
--	--	---	--

		<p>schaftsfragmente Wyks sind sein Kapital, nicht eine überdimensionierte Hotelanlage! Menschen, die Erholung suchen – auch diejenigen die einen gewissen Luxus wünschen, haben längst umgedacht, sie schätzen in unmittelbarer Nähe ihrer Unterkünfte parkartiges Gelände, also Bäume! 150 Bäume sollen fallen für ein Ziel: Geld nach Wyk zu holen. Dabei sind wir eine reiche Insel! Dabei ist es noch ungewiss, ob dieses Ziel erreicht wird. (Andere Gäste der kleineren Vermieter bleiben weg, Bauruinen möglichst, wenn das Hotel sich nicht rentiert, auswärtige Investoren und Betreiber werden hauptsächlich daran verdienen können)</p> <p>5. Laut Planung des Investors sollen die 80-100 Arbeitskräfte nicht auf dem Hotelgrundstück untergebracht werden. Sofern diese Arbeitskräfte nicht ohnehin schon auf Föhr wohnen, würde der Wohnungsmarkt für Dauermieter sehr stark belastet, wie und wo diese Arbeitskräfte auch untergebracht würden. Es würde vor allem die weniger zahlungskräftigen Wohnungssuchenden treffen. Es wäre also unsozial, die Arbeitskräfte nicht auf dem Grundstück unterzubringen. Außerdem würde es den Verkehr verstärken.</p> <p>6. Das Verhältnis von Einwohnerzahl zur Gästezahl während der Saison sollte gewahrt bleiben. Die Gästezahl nimmt ohnehin –bei voller Auslastung aller Gästebetten- auf Föhr zu. Junge Föhrer sollten ja auch weiterhin die Möglichkeit haben, ihr neu erbautes Einfamilienhaus durch Ferienwohnungen in Ihrem Haus zu finanzieren.</p>	<p>Nutzung als Klinik-Gelände gepflanzt (Tannen, Fichten, Lärchen und v.a. Schwarzkiefern). Auf die Strauchbestände trifft überwiegend dasselbe zu. Das war zurzeit der Entstehung der bisherigen Nutzung möglicherweise angemessen, reicht den Ansprüchen aber nicht mehr. Naturbelassen wären Grundstücke, die wie in den benachbarten Flächen vorkommend, einen Altbestand an Buchen und Eichen aufweisen.</p> <p>Durch eine anspruchsvolle und landschaftsangemessene Freianlagengestaltung, die den Altbestand dennoch einbezieht, soll eine Einbindung der neuen Baukörper erreicht werden.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtentwicklung des Wohnungsmarktes der Insel Föhr wird nicht durch das geplante Vorhaben bestimmt, strukturell ist u.a. die Umwandlung von Wohnraum zu Fremdenverkehrsutzungen bedeutend.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Für die Insel Föhr kann nach den dramatischen Rückgängen zwischen 1996 und 2006, in den letzten Jahren eine gewisse Stabilisierung der Übernachtungszahlen auf niedrigerem Niveau beobachtet werden. Mittelfristig muss allerdings ein deutlicher Rückgang der Übernachtungen konstatiert werden. Unter diesen Rahmenbedingungen ist zu berücksichtigen:</p> <p><u>a) Verhältnis von Einwohnerzahl zur Gästezahl:</u> Dieses Verhältnis bezeichnet die Tourismusintensität. Wie bereits festgestellt, führt das Projekt mittelfristig zu keiner Veränderung in diesem Verhältnis. Vielmehr werden durch die Realisierung des Projektes nur die Rückgänge der vergangenen Jahre (teilweise) kompensiert. Somit wird die Tourismusintensität auf Föhr auch nach Realisierung des Projektes voraussichtlich unter dem Niveau der 90-er Jahre bleiben. Auch im Vergleich zu anderen Tourismusdestinationen mit ähnlicher Ein-</p>
--	--	--	--

		<p>7. Ein Luxushotel dieser Größe würde sehr viel Energie verschlingen. Sollte man in unserer Zeit nicht auf ökologisch orientierte Bauprojekte setzen, die Landschaft –hier vor allem Bäume- erhalten und auch sonst ökologisch vertretbar wären, statt auf ein überdimensioniertes Luxushotel? Ein in die Landschaft integriertes kleines Hotel, das vielleicht nur drei Sterne hätte wäre vielleicht auch für wohlhabende Gäste attraktiver. Der Betreiber ginge kein Risiko ein hinsichtlich der Ausbuchung und alle Föhrer könnten Freude an einer solchen Bebauung haben.</p> <p>Den Einwand, man habe keine Zeit mehr, um auf einen solchen</p>	<p>wohnerzahl erscheint die Tourismusintensität alles andere als ungewöhnlich hoch: - Kühlungsborn (statisches Landesamt): 7.144 Einwohner (31.12.2009) / 1.516.454 Übernachtungen (2010 inkl. Camping) -> Tourismusintensität: ca. 212 Übernachtungen/Einwohner - Föhr: ca. 8.600 Einwohner (Amt Föhr Amrum) / ca. 805.000 Übernachtungen (Statistisches Landesamt) -> Tourismusintensität: ca. 94 Übernachtungen/Einwohner - Föhr nach Realisierung des Projektes: ca. 8.600 Einwohner (Annahme) / ca. 885.000 Übernachtungen (Schätzung) -> Tourismusintensität: ca. 102 Übernachtungen/Einwohner</p> <p><u>b) Finanzierungsmöglichkeit von Eigenheimen durch junge Einwohner:</u> Die Entwicklung der letzten Jahre und die Analyse im Tourismuskonzept zeigt, dass dies für junge Menschen auf der Insel in den vergangenen Jahren immer schwerer wurde. Nur durch entschlossenes Umsteuern (vgl. Tourismuskonzept) kann die Situation verbessert werden. Hierzu leistet das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ einen wichtigen Beitrag. Somit ergeben sich aus diesem Projekt nach Einschätzung des Tourismuskonzeptes auch für junge Menschen mit hoher Wahrscheinlichkeit verbesserte Zukunftsperspektiven. Das eine Verschlechterung durch die Realisierung des Projektes eintreten soll, kann nach den vorliegenden Fakten kaum begründet werden.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudeplanung berücksichtigt die Vorgaben der Energieeinsparverordnung EnEV 2009. Damit wird ein Standard gem. aktuellem Stand der Technik eingehalten und entsprechende Energieeinsparmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Nach mehrjährigen erfolglosen Versuchen zur hochwer-</p>
--	--	--	---

			<p>Investor zu warten und es sei aussichtslos so etwas zu planen, kann ich nicht gelten lassen, denn die wirtschaftliche, soziale und ökologische Situation ändert sich und wir Föhrer sollten lieber auf Umweltverträglichkeit als auf Luxus setzen. Mit ökologisch sinnvollen Projekten kann man sicherlich für den Tourismus auf Föhr besser werben als mit einem derart massiven Baukomplex eines Luxushotels. Auch der Einwand, die „Schöneberger“ brauchten das Geld für den Neubau, darf für die Stadt Wyk nicht ausschlaggebend sein. Man kann nicht die Struktur einer Insel (Bauten, Landschaft, Verkehr) zerstören, nur um der finanziellen Lage des Wohlfahrtsverbandes willen. Das Grundstück –auch mit einer andersartigen Bebauung - der Nordseekurhofbebauung im Stil angenähert- würde dem Wohlfahrtsverband finanzielle Sicherheit geben.</p> <p>Ergänzung zu meinen Einwänden: 6. Eine echte Beteiligung der Bevölkerung Föhrs an der Entscheidung über die Bebauung des alten Schöneberger Grundstücks wird nur erreicht werden, wenn man ein räumliches maßstabsgerechtes Modell der geplanten Gebäude und der umgebenden Gebäude ausgestellt würde. Begründung: Die meisten Menschen, die man befragt, wissen nicht, dass diese massiven Gebäude alles überragen, was es an Häusern der Umgebung gibt. Ein solches Modell wäre also wünschenswert. Denn wer rechnet schon mit solch einer Bausünde.</p>	<p>tigen touristischen Umnutzung des Grundstückes wird nun durch das geplante Vorhaben ein im „Tourismuskonzept Föhr“ aufgenommene wichtiger Baustein für die qualitativen Neuausrichtung im Tourismus umgesetzt.</p> <p>Zu 6 Ergänzung: Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Abstimmung der Entwurfsentwicklung mit der Stadt wurde ein Modell (Maßstab 1:500) erarbeitet. Diese war auch zur Informationsveranstaltung am 08.11.2010 ausgestellt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umfang der Bebauung durch Pläne, Ansichten und Schnitte in aussagekräftiger und allgemeinverständlicher Form aufgenommen.</p>
Bürgerin / Bürger 9	9	21.03.11 / Eing. 21.03	<p>Das geplante Wellnessresort passt weder in Größe noch Form zu Wyk, zum Nationalpark und schon gar nicht zum Flair der Insel. Wenn dieses Hotel nicht gebaut wird, ist der Tourismus auf Föhr nicht in Gefahr, zusammenzubrechen. Wohl aber, wenn es gebaut wird. Denn in der Hochsaison ist Föhr voll. Die Gäste bekommen keine Fahrräder, keine Strandkörbe und keine Plätze in den Lokalen mehr.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p> <p>Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. Die Föhr Tourismus GmbH betreute die Konzepterstellung und steht in der Verantwortung deren Umsetzung. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten</p>

			<p>Die Stadt Wyk könnte, wenn sie die baurechtlichen Voraussetzungen für diesen „Investor“ nicht schafft, das Gesetz des Handelns wieder selbst übernehmen, indem sie das Gelände kauft, das mit keinerlei wirtschaftlichen Risiken behaftet ist. (Sonst wäre ja der Investor nicht wie wild dahinter her.)</p> <p>Wyk könnte die Baupreise und den Umfang der Bebauung so festlegen, das ein kleines 5Sterne-Hotel und einige schöne Häuser entstehen und den verbleibenden Rest als Bürgerpark (in Form einer Stiftung) an die verkaufen, die jetzt so vehement gegen das Hotelprojekt sind.</p> <p>Der Gewinn bliebe in finanzieller und ideeller Form in Wyk. Es gäbe keinen untragbaren Belastungen in den Bereichen Verkehr und Wasser/Abwasser.</p> <p>Die Stadt könnte eine elegante Baulinie schaffen, um die sie von vielen, mit Bausünden gestraften Bädern beneidet werden würde.</p> <p>Selbst wenn dieses Vorhaben einige Jahre in Anspruch nehmen würde, wäre das doch besser als sich diesem Mammutprojekt auszuliefern, das alles, was sich baurechtlich bewährt hat, ins Gegenteil verkehrt.</p>	<p>entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ entspricht diesen Entwicklungszielen und stellt einen wichtigen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus dar.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Entwicklungsziele für den Tourismus wurde durch den Grundstückseigentümer und die Stadt Wyk auf Föhr bereits seit vielen Jahren versucht, einen Investor sowie einen Betreiber für die Errichtung einer 4 bis 5-Sterne-Hotelanlage zu gewinnen. Als geeigneter Standort für ein entsprechendes Hotel wurde das Gelände „Haus Schöneberg“ ausgewählt, da es über eine direkte Strandlage verfügt und einen ausreichend großen Flächenzuschnitt verfügt. Trotz jahrelanger Suche konnte für diesen Standort jedoch kein Investor bzw. Betreiber gefunden werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht nun eine entsprechende Entwicklung.</p> <p>Die Stadt Wyk auf Föhr beabsichtigt nicht, eine eigene Projektentwicklung vorzunehmen, dies entspricht auch nicht den kommunalen Aufgaben.</p>
Bürgerin / Bürger 10	10	21.03.11 / Eing. 21.03	<p>Als Bürger der Stadt Wyk auf Föhr, aber auch als von den Auswirkungen des geplanten Hotelprojektes unmittelbar betroffener Anwohner, lege ich hiermit fristgemäß Einspruch gegen die Änderung des B-Plans Nr. 31 „Wellnessresort Wyk Südstrand“ ein. Die Gründe möchte ich im Folgenden darlegen:</p> <p>1) Föhr ist von seinem Charakter und seiner touristischen Ausprägung eine stille, gemütliche, liebenswerte, beschauliche, grüne und familienfreundliche Insel, die sich beispielsweise deutlich vom mondänen und lebhaften Charakter der Nachbar-</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt und orientiert sich an der Siedlungstypologie der Küstenbebauung. Eine Be-</p>

		<p>insel Sylt abhebt und gerade daher von vielen Urlaubsgästen und insbesondere Ruhe suchenden Kurgästen seit Jahrzehnten geliebt und besucht wird (Attribute, die der Insel in vielen anerkannten Reiseführern, z.B. Dumont-Reise-Taschenbuch, zuteil werden). Schon der bekannte Dichter Christian Morgenstern hat die Landschaft Föhrs anlässlich seines Besuches im Jahr 1905 mit einer „stillen Sängerin“ verglichen, die „so gar nichts Äußerliches und Lautes habe“. Anno 2011 liest sich dies auf der Webseite der Föhr-Tourismus-GmbH so: „Föhr ist schön zu jeder Jahreszeit und Balsam für Körper, Geist und Seele.“ (siehe Link auf „Webcams“ unter www.foehr.de)</p> <p>Das nunmehr geplante Wellnessresort-Hotel wird diesen Charakter der Insel und insbesondere der Stadt Wyk auf Föhr aufgrund seiner baulichen Architektur der geplanten Ausmaße nachhaltig verändern. Es fügt sich damit ein in eine Reihe von baulichen Fehlentwicklungen der 60er- und 70er-Jahre, die bereits einschneidend diesen Charakter beeinträchtigen und die mittlerweile selbst von damaligen Befürwortern/ Entscheidungsträgern, aber auch von anerkannten Chronisten der Insel bedauert werden. Hierzu zählen u.a. die Helo-Bauten, die 1969 errichtet wurden und sowohl in ihrer Größe als auch in ihrem Äußeren ein Fremdkörper in der Landschaft (noch dazu im einzi-</p>	<p>einträchtigung des landschaftlichen Charakters der Insel durch das Vorhaben wird daher nicht gesehen. Es wurde vielmehr Wert auf eine hochwertige funktionale und gestalterische Umsetzung des gem. Tourismuskonzept Föhr formulierten Entwicklungszieles gesetzt. Die Gebäude des geplanten Resorts bildet eine städtebauliche Einheit, die sich aus dem Hotel, den Apartmentgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammengesetzt. Für den Dünenbereich ist eine behutsame Gestaltung vorgesehen, die eine Pflege des Biotops „Düne“ berücksichtigt. Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten, In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p> <p>Das geplante touristische Angebot im Plangebiet grenzt sich aufgrund seines hohen Standards (4Sterne +) und der Gastronomischen- und Wellnessangebote von den bisherigen touristischen Strukturen ab. Durch das Vorhaben wird das touristische Angebot in Wyk ergänzt und weiterentwickelt. Das führt zu einer Stärkung des Tourismusstandorts Wyk und der Insel Föhr. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben und Maßnahmen des aktuellen Tourismuskonzeptes für die Insel Föhr.</p> <p>Das Vorhaben hat sich mit der typischen Küstenbebauung in Wyk auseinandergesetzt und sieht entsprechend den Baukörper der Hotelanlage an der Stelle des alten Hauptgebäudes des „Hauses Schöneberg“ vor. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen. Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält</p>
--	--	---	--

		<p>gen Dünengürtel Wyks) sind. Es gilt gleichermaßen aber auch für die nicht zur Inselarchitektur passenden Betonbauten am Ende der Strandpromenade zum Eingang des Sandwalls (Wilhelm Koops in seiner Festschrift „100 Jahre Auf und Ab in Wyk auf Föhr“ auf S. 79: „funktional - aber auch schön?“) und für das ebenfalls überdimensionierte Appartementhaus „Bi de Wyk“, das an der schönsten Stelle des Südstrandes das Panorama der Insel maßgeblich beeinträchtigt. Wilhelm Koops schreibt in seiner o.g. Festschrift über diese Fehlentwicklung: „Vergleicht man die Silhouette Wyks aus der Zeit der siebziger Jahre mit derjenigen aus den Zwanzigern, so bleibt wohl in jedem Falle festzuhalten, dass in architektonischer Hinsicht seit Ende der sechziger Jahre Entscheidungen getroffen worden sind, die man schon wenige Jahre später bereute, die aber nicht mehr rückgängig zu machen waren.“</p> <p>Es steht aufgrund der architektonischen Gegebenheiten und der Größe des geplanten Hotelneubaus außer Frage, dass dies auch bzw. erst recht für das geplante Wellnessresort zutrifft. Dies gilt um so mehr, als dieser Neubau in unmittelbarer Nähe zum ebenfalls im Bau befindlichen Appartementhaus „Schloss am Meer“ und dem bereits bestehenden „Bi de Wyk“ errichtet werden soll, so dass durch diese Massierung von Großprojekten in kürzestem Abstand der Südstrand wie auch das Panorama der Insel von der Seeseite her optisch verschandelt wird,</p>	<p>die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26 m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen</p> <p>Entsprechend wurde durch das Tourismuskonzept festgestellt, dass die bestehende Angebotsstruktur nicht mehr zeitgemäß und wettbewerbsfähig ist. So zeigen Preisanalysen dass die bestehenden Hotelangebote heute nur noch zu Niedrigpreisen vermarktet werden können (siehe u.a. http://blog.trivago.de/2010/08/11/gunstige-hotelpreise-auf-fohr-und-madeira/). Der Preiskampf ist somit ein bestehendes Phänomen auf der Insel und keines das durch dieses Vorhaben ausgelöst wird. So kommt das Tourismuskonzept zu dem Ergebnis, dass diese Spirale nur durch die Schaffung neuer Angebote mit entsprechender Qualität und Wettbewerbsfähigkeit durchbrochen werden kann. Hierzu soll das geplante Resort einen Beitrag leisten und gem. Tourismuskonzept Föhr die Funktion eines Schlüsselprojektes übernehmen.</p> <p>Die Sorge des Bürgers widerspricht allen Erfahrungswerten aus anderen Tourismusorten. So haben neue Projekte dieser Art stets einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ein Preisverfall ist in Orten mit solchen Angebotsstrukturen zumindest nicht zu beobachten.</p> <p>Durch das geplante Resort wird ein gehobenes und qualitativ hochwertiges Angebot für neue Zielgruppen geschaffen, das keinen „Billigtourismus“ entspricht. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden.</p> <p>Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die beste-</p>
--	--	---	---

		<p>zumindest aber dem Charakter der stillen, gemütlichen, beschaulichen Insel konträr entgegensteht.</p> <p>Die Entscheidung zum Bau dieses Hotelkomplexes wird damit den gesamten Charakter der Insel verändern und weitreichende Auswirkungen auf den gesamten Tourismus und Kurbetrieb, damit aber auch die Lebensgrundlage der Inselbewohner haben. Eine derartige Entscheidung kann daher nicht erfolgen, wenn nicht gleichzeitig eine sorgfältige Analyse der Gründe für den Ferien-/Kuraufenthalt der Gäste in den letzten Jahren erfolgt. Es reicht nicht aus, Hoffnungen auf neue Besucherschichten mit dem Neubau zu verbinden (Best Ager und einkommensstarke Familien mit jüngeren Kindern - alleine dem Prinzip Hoffnung verpflichtet!), ohne gleichzeitig das Besuchsverhalten langjähriger (Kur-)Gäste sorgfältig und verantwortungsvoll zu analysieren. Alles andere wäre grob fahrlässig und würde ggf. die Zukunft der Insel verspielen.</p> <p>Wenn in der Stadtvertreterversammlung, in der über das Projekt abgestimmt wurde, der Bürgermeister höchstpersönlich auf die Frage, ob hier nicht evtl. durch Dumpingpreise außerhalb der Saison zur Auslastung des Hotels ein „Ballermann am Südstrand“ entstehen würde, antwortet, „das ist nicht sicher auszuschließen“, so zeigt dies in erschreckender Weise, dass hier Beschlüsse ohne präzise Analyse möglicher Auswirkungen zum Schaden der Insel, der Stadt Wyk auf Föhr und ihrer Bewohner getroffen werden. Ein Bürgermeister, der dem Wohl der Stadt und ihrer Bewohner in besonderer Weise verpflichtet ist (auch durch Amtseid), diskreditiert sein Vorgehen durch eine derartige Aussage ganz besonders.</p>	<p>hende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmananlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p> <p>Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das Ziel zur Erhöhung der Wertschöpfung aus dem Tourismus, u.a. durch Ansprache einkommensstarker Zielgruppen (qualitativer Aspekt) und Steigerung der Übernachtungs- und Gästezahlen (qualitativer Aspekt) wird aus touristisch fachlicher Sicht von der Föhr Tourismus GmbH bestätigt. Aufgrund der stark ausgeprägten Saisonalität besteht das Zuwachspotential fast ausschließlich in der Vor-, Nach- und Nebensaison. Um diese Zeiträume zu erschließen, bedarf es einer neuen Zielgruppendefinition und darauf ausgerichteten Angebotsgestaltung. Für diese Entwicklungsziele ist das geplante Hotelprojekt von großer Bedeutung, da es das Angebot erweitert und bisher auf der Insel stark unterrepräsentierten Zielgruppen vermehrt auf die Destination Föhr gezogen werden. Da es sich um „neue“ Gäste handelt, relativiert sich die Wettbewerbssituation, durch die Saisonverlängerung werden eher zusätzliche Gäste und Kaufkraft angezogen.</p> <p>Ähnliches wird auch für die geplanten touristisch genutzten Ferienapartments vorgesehen. Mit einer Wohnfläche von über 90 m², hochwertiger Ausstattung, attraktiver Infrastruktur (Anbindung an Hotelservice, Wellness und Gastronomie) und direkter Strandlage stehen diese Einheiten kaum in direkter Konkurrenz zu den bisher auf Föhr überwiegend privat vermieteten Ferienwohnungen</p>
--	--	--	---

		<p>2) Um deutlich zu machen, in welcher Weise der Hotelneubau sich im Kontext der übrigen Bauten und Landschaftsanlagen darstellt, wäre es unverzichtbar gewesen, ein maßstabsgerechtes Modell des Resorts und seiner Umgebung anzufertigen. Es reicht nicht aus, dies durch Pläne und Computerpräsentationen darzustellen, da einzig die räumliche und plastische Darstellung den Beteiligten und insbesondere Betroffenen einen realistischen Einblick in die zu erwartenden Größenverhältnisse vermitteln kann. Es ist lernpsychologisch und mathematikdidaktisch bekannt, dass viele Menschen Probleme mit räumlichem Vorstellungsvermögen haben. So drängt sich auch hier der Verdacht auf, dass auf dieses maßstabsgerechte Modell angesichts der wahren Ausmaße des Hotelneubaus bewusst verzichtet wurde, da man zusätzlichen Widerstand befürchtete. Dies wäre zwangsläufig die Folge gewesen, wenn man erkannt hätte, was es bedeutet, wenn die Ferienhäuser des Resorts viele Häuser von Anwohnern der Gmelinstraße um nahezu 50% überragen. Nackte Zahlen (15,30m zu 10m bzw. 10,30m) sind da - leider - auf den ersten Blick weniger furchteinflößend!</p> <p>Wie war das noch mit den „Entscheidungen, die man schon wenige Jahre später bereute“ (W.Koops, s.o.)? Es wäre durchaus hilfreich, wenn die Protagonisten des Hotel-Projektes sich so lernfähig erwiesen, dass sie aus eindeutigen und mehrfachen Fehlentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte ihre Lehren ziehen würden!</p> <p>3) Es fehlt gleichermaßen eine sorgfältige und repräsentative Analyse des in Verbindung mit dem Wellnessresort eintretenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der dafür benötigten Infrastruktur. Angesichts der zu erwartenden Hauptauslastung dieses Wellnessresorts während der Sommerferien insbesondere des Bundeslandes NRW (Hauptanteil der Gäste!) wäre es hierzu unerlässlich gewesen, eine Analyse des gegenwärtigen Verkehrs in „Spitzenzeiten“ vorzunehmen. Das bedeutet, dass man hierzu mitten in den Sommerferien in NRW (möglichst zudem im Überschneidungszeitraum mit Sommerferien in Hamburg und Schleswig-Holstein) zu einem Zeitpunkt Mitte der Woche (und nicht zum Wohnungswechsel am Wochenende),</p>	<p>des mittleren Preissegmentes.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Abstimmung der Entwurfsentwicklung mit der Stadt wurde ein Modell (Maßstab 1:500) erarbeitet. Diese war auch zur Informationsveranstaltung am 08.11.2010 ausgestellt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umfang der Bebauung durch Pläne, Ansichten und Schnitte in aussagekräftiger und allgemeinverständlicher Form aufgenommen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der Erhebung am 27.08.-28.08.2010 waren die Hotelzimmer voll ausgebucht und die Ferienapartments gut ausgelastet. Zu berücksichtigen ist dass der Anteil Senioren an den Feriengästen bei einer immer älter werdenden Bevölkerung stetig anwächst. Diese Bevölkerungsgruppe geht außerhalb der Schulferien in Urlaub. Das Wetter war bei der Erhebung an einem Tag sonnig und am anderen regnerisch, sodass man einen guten Eindruck des Verkehrsverhaltens gewinnen konnte, wie es sich auch in der Hochsaison abspielt. Zur Spitzenzeit auf einer Ferieninsel gehört insbesondere</p>
--	--	--	--

		<p>zudem an einem Sonnentag diese Zählung hätte durchführen müssen, wenn man ernsthaft an der Spitzenauslastung interessiert gewesen wäre - und nur darum geht es bei Verkehrsinfrastruktur!</p> <p>Dies ist jedoch nicht erfolgt. Die Messung wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, in dem gerade der Gästewechsel stattfand (Freitag/Samstag), viele Besucher daher schon ab- oder aber noch nicht angereist waren - und noch dazu bei Regen! Dass man sich dann auch noch den allerletzten Tag der 6 1/2-wöchigen Sommerferien in NRW für die Verkehrszählung auserkoren hat, einen Termin, zu dem nur noch ein denkbar geringer Anteil von Urlaubern aus dem wichtigsten Besucherland NRW auf der Insel vorzufinden war (wer fährt zudem allen Ernstes am letzten Ferienwochenende in NRW mit dem PKW zurück?!), stellt jegliche seriöse Verkehrszählung in Frage. Besonders „passend“ war es dann zudem, dass auch bereits seit über einer Woche die Sommerferien im benachbarten Bundesland Hamburg, das ebenfalls Föhr als Urlaubsregion stark frequentiert, beendet waren. Und natürlich: Man hat auch sorgfältig darauf „geachtet“, dass die Sommerferien in Schleswig-Holstein selbst seit einer Woche bereits Vergangenheit waren! Selbst als wohlmeinender Bürger muss man bei einem derartigen Verfahren von einer vorsätzlichen Täuschung der Anwohner und der Bürger der Stadt Wyk auf Föhr über die später real zu erwartenden Verkehrsverhältnisse sprechen. Damit fehlt eine sorgfältige und verantwortungsvolle Verkehrsanalyse als wichtige Grundvoraussetzung für die Genehmigung des Bauprojektes.</p> <p>4) Als Anwohner der Strandstraße werde ich durch die absehbare Verkehrssituation im besonderen Maße beeinträchtigt, denn die Strandstraße stellt die Haupt-Zufahrtsstraße zur Gmelinstraße und damit zum Hotelneubau dar. Bei der Strandstraße handelt es sich jedoch um eine verkehrsberuhigte Tempo 30-Zone. Bereits im letzten Jahr stellten wir eine deutliche Zunahme des Verkehrs in der Strandstraße (hier auch durch LKWs) dar, die dem Ruhebedürfnis der Feriengäste (z.B. bei Aufenthalt im Garten) entgegenstand, aber auch eine zusätzliche Gefahr insbesondere für Fahrrad fahrende Kinder und Familien darstellte.</p>	<p>re der An- und Abfahrtsverkehr, wenn sich die Fähre entleert und die Fahrzeuge zu ihren Zielorten unterwegs sind. Diese Situation konnte am Erhebungstag Samstag sehr gut beobachtet werden.</p> <p>Ein Großteil des Pkw-Verkehrs wird durch die Inselbewohner verursacht und ist damit unabhängig der Ferienzeiten der Bundesländer.</p> <p>Es herrschte insgesamt reger Verkehr. Die Gesamtsituation konnte dadurch sehr gut eingeschätzt werden.</p> <p>Zusammenfassend wird angemerkt, dass die in der Hauptsaison durchgeführte Zählung als repräsentativ zu werten ist.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln, dazu gehört auch die Strandstraße, der für den westlichen Teil von Wyk eine wichtige Erschließungsfunktion zukommt.</p>
--	--	---	---

		<p>Nunmehr wird sich dies auch noch auf den frühen Morgen (Anlieferverkehr) und den Abend (Rückkehr der Gäste aus Restaurationen) ausdehnen und damit zu einer Einschränkung der Ruhezeiten für Anwohner wie für Gäste führen. Dies wird mittelfristig zu einem finanziellen Schaden bei Vermietern von Ferienwohnungen, aber gleichzeitig auch zur deutlichen Wertminderung von Grund und Boden führen. Als wir unser Haus in der Strandstraße vor 2 Jahren erwarben, war die ruhige Stadtrandlage mit geringem Verkehr ein wichtiges Argument für den Hauskauf, dies auch vor dem Hintergrund unserer gesundheitlichen Situation. Daher werden wir durch den Neubau sowohl in unserer finanziellen als auch in unserer gesundheitlichen Situation deutlich beeinträchtigt. Zudem verliert die Strandstraße eindeutig den Charakter als Tempo 30- Zone. Dies wurde bei der Änderung des B-Plans nicht angemessen berücksichtigt.</p> <p>5) Der geplante Hotelneubau zielt auf bestimmte neu zu erschließende Touristengruppen ab (hier: Best Ager und einkommensstarke Familien mit jüngeren Kindern). Es stellt sich auch vor diesem Hintergrund die Frage, ob der Hotelneubau nicht vollkommen überdimensioniert ist, denn wo und wie will man diese Personengruppen, noch dazu in dieser Zahl und über das gesamte Jahr, akquirieren, wenn man gleichzeitig den Charakter der Insel wesentlich verändert? Best Ager wären sicherlich eine wünschenswerte Gruppe - aber diese werden einen „Ballermann am Südstrand“ meiden wie der Teufel das Weihwasser! Exklusives Wohnen und Ballermann-Touristen schließen sich nun einmal aus. Das gilt übrigens gleichermaßen für wohlhabende Familien mit jüngeren Kindern! Wer über entsprechende finanzielle Ressourcen verfügt, muss sich keinen Ballermann antun!</p> <p>Und Best Ager, die insbesondere auch für Zeiten außerhalb der Saison gewonnen werden sollen, legen natürlich auch Wert auf eine entsprechende Infrastruktur. Wo bitte gibt es beispielsweise hier und heute ein Kino in Wyk, das geöffnet hätte? Welche anderen (anspruchsvollen) kulturellen Angebote kann man in Wyk z.Zt. außerhalb der Saison vorfinden? Wie kann man namhafte Künstler für solche Angebote gewinnen? Dies scheidet alleine an der Abgeschlossenheit der Insel, die Künstler des</p>	<p>Die Umnutzung des Areals war seit mehreren Jahren von der Stadt Planungsziel, der rechtswirksame B-Plan Nr. 31 sah auch eine Erweiterung der Ausnutzung des Grundstückes vor.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Mindestbetriebsgröße für ein hochwertiges und umfangreiches Hotelangebot (Wellness, Gastronomie) im Viersterne-Segment sind 145 Hotelzimmer mit 300 Betten erforderlich. Damit erfolgt eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzeptes Föhr.</p> <p>Für die mittel- und langfristige Sicherung der Tourismusdestination Föhr soll und kann das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ einen zentralen und wichtigen Beitrag leisten. Allerdings reicht die Realisierung des Projektes „Wellnessresort Wyk Südstrand“ allein auch nicht aus, um die im Tourismuskonzept definierten Ziele in vollem Umfang zu erreichen. Insbesondere im Bereich der Qualitätsverbesserung stehen alle touristischen Anbieter demnach in der Pflicht, ihren Beitrag zu Zukunftssicherung der Tourismusdestination Föhr zu leisten.</p>
--	--	--	---

		<p>Festlandes zwingt, jeden Auftritt mit einer Übernachtung zu verbinden - wie umgekehrt Inselgäste aufgrund der Fahrzeiten i.d.R. auch keine kulturellen Angebote auf dem Festland wahrnehmen können! Und sind nicht viele Einrichtungen auf der Insel (u.a. auch beliebte Cafes und Gaststätten) außerhalb der Saison geschlossen? Ob die für einige Dutzend Best Ager im November oder Februar dann öffnen werden? Auch in diesem Zusammenhang werden offenbar unrealistische Erwartungen / Hoffnungen von den Betreibern des Hotelneubaus zugrunde gelegt, ohne dass hier entsprechende verbindliche Absprachen getroffen worden wären. Man vertraut alleine dem Prinzip Hoffnung!</p> <p>Da muss man Best Agern schon etwas mehr bieten, wenn man sie für einen Aufenthalt auf Föhr außerhalb der Saison gewinnen will. Viele werden da eher die warmen Gefilde der Kanaren oder Südspaniens vorziehen - leisten können sie es sich als Best Ager problemlos. (Und wenn sie Bettenburgen vorziehen, so finden sie diese genauso gut in Benidorm! Übrigens: Dort können sich die politisch Verantwortlichen gerne einmal anschauen, wie man Küsten verunstalten kann. Ebenso in diesem Sinne wäre auch ein Besuch an den schönsten, früher unberührten Küstenabschnitten Irlands - Z.B. Donegal - empfehlenswert! Es soll nur niemand sagen, er/sie hätte von nichts gewusst!)</p> <p>Und wohlhabende Familien mit Kindern unter 14 Jahren? Da muss man erst einmal die Familien mit mindestens einem 6-jährigen schulpflichtigen Kind aus NRW herausrechnen, denn die könnte man allenfalls für die Zeit der Schulferien (i.d.R. Sommerferien) gewinnen. Bleiben also wohlhabende Familien mit Kindern unter 6 Jahren für die restlichen Jahreszeiten. Da muss man dann schon optimistisch sein, wenn man hofft, dass man hier hinreichend viele Familien mit kleinen Kindern für die Zeiten außerhalb der Sommerferien gewinnen kann. Zum einen ist festzuhalten, dass der Aufenthalt im Frühjahr oder Herbst am Strand der Nordsee je nach Witterung für Kleinkinder nicht unbedingt nur erholsam ist, zum anderen belegen Entwicklungsstudien, dass gerade Familien mit jüngeren Kindern zunehmend vor finanzielle Probleme gestellt sind (fehlende Plätze in Ganztagsbetreuungseinrichtungen, dadurch häufig Probleme mit der</p>	<p>Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ stellt damit einen wichtigen Baustein für die qualitativen Neuausrichtung im Tourismus dar.</p>
--	--	--	--

		<p>Berufstätigkeit bei einem Ehepartner, aber auch zunehmende Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation insgesamt). Für sie ist daher eher eine privat gebuchte, preiswertere Ferienwohnung als eine Unterkunft im Wellnessresort finanziell von Interesse.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch die Erwartung, dass durch den Hotelneubau und seine hochwertige Ausstattung Druck auf private Vermieter ausgeübt wird, ihre Ferienwohnungen zu modernisieren und damit den touristischen Standard auf der Insel zu heben, ebenfalls nicht zielführend, denn dann werden diese Wohnungen für viele Touristen (insbes. Familien mit Kindern) auch nicht mehr erschwinglich sein.</p> <p>(Wohlhabende) Familien mit kleinen Kindern aus NRW sind aber auch vor dem Hintergrund der recht langen Anfahrt kaum als Gäste in größerem Umfang zu erwarten. Ich habe die letzten 60 Jahre in NRW gelebt und gearbeitet und kenne das Urlaubsverhalten von Eltern mit jüngeren Kindern im Großraum Köln/ Düsseldorf/ Aachen recht präzise. Da bevorzugt man aufgrund der kurzen Anfahrt, aber auch der bekannten Kinderfreundlichkeit eindeutig die Niederlande und Belgien. Allenfalls kommen die ostfriesischen Inseln für betuchtere Gäste noch in Frage, denn auch diese sind in ca. 3 Stunden aus NRW erreichbar. Dagegen führt die Anfahrt aus NRW nach Föhr über die stark befahrenen Autobahnen A1 bzw. A2 und immer durch den Elbtunnel mit häufig langen Staus. Anfahrten zwischen 8 und 12 Stunden sind bei starkem Berufsverkehr oder aber bei schlechter Witterung (z.B. Winterzeit), erst recht während der Ferienzeiten die Regel, für Familien mit jüngeren Kindern ist dies eher abschreckend!</p> <p>Mit Blick auf die angepeilten neuen Zielgruppen und insbesondere die erwartete Auslastung (durch diese) in der Nebensaison wird damit aber deutlich, dass das Hotelprojekt völlig überdimensioniert und die angepeilte Auslastung im Jahresverlauf völlig unrealistisch ist!</p>	<p>Das Ziel zur Erhöhung der Wertschöpfung aus dem Tourismus, u.a. durch Ansprache einkommensstarker Zielgruppen (qualitativer Aspekt) und Steigerung der Übernachtungs- und Gästezahlen (qualitativer Aspekt) wird aus touristisch fachlicher Sicht von der Föhr Tourismus GmbH bestätigt. Aufgrund der stark ausgeprägten Saisonalität besteht das Wachstumspotential fast ausschließlich in der Vor-, Nach- und Nebensaison. Um diese Zeiträume zu erschließen, bedarf es einer neuen Zielgruppendefinition und darauf ausgerichteten Angebotsgestaltung. Für diese Entwicklungsziele ist das geplante Hotelprojekt von großer Bedeutung, da es das Angebot erweitert und bisher auf der Insel stark unterrepräsentierten Zielgruppen vermehrt auf die Destination Föhr gezogen werden. Da es sich um „neue“ Gäste handelt, relativiert sich die Wettbewerbssituation, durch die Saisonverlängerung werden eher zusätzliche Gäste und Kaufkraft angezogen.</p> <p>Ähnliches wird auch für die geplanten touristisch genutzten Ferienapartments vorgesehen. Mit einer Wohnfläche von über 90 m², hochwertiger Ausstattung, attraktiver Infrastruktur (Anbindung an Hotelservice, Wellness und Gastronomie) und direkter Strandlage stehen diese Einheiten kaum in direkter Konkurrenz zu den bisher auf Föhr überwiegend privat vermieteten Ferienwohnungen des mittleren und unteren Preissegmentes. Die bei 55 Einheiten geplanten rund 220 Ferienwohnungsbetten machen rund 1% des gesamten Föhrer Bettenangebotes aus.</p> <p>Weiterhin wird aus touristisch fachlicher Sicht eingeschätzt, dass ein möglicher Preiswettbewerb dazu beitragen könnte, dass eine gezielte Investition in die Qualitätsverbesserung des bestehenden Angebotes erfolgt. Beide Effekte würden schließlich zu einer im Tourismuskonzept ausdrücklich gewollten Qualitätssteigerung des gesamten touristischen Angebotes aus der Insel</p>
--	--	--	---

		<p>6) Der Südstrand ist bereits jetzt in der Hauptferienzeit an seiner Auslastungsgrenze. Die geplante Anzahl von zusätzlichen Touristen ist in diesem kleinen Strandabschnitt nicht zu verkraften und führt zudem zu einer unerträglichen Belastung der Umwelt (Abfallaufkommen, aber auch Beeinträchtigung der Tierwelt). Es besteht zudem keine entsprechende Infrastruktur in diesem Abschnitt, die für die Versorgung mit Speisen und Getränken zur Verfügung stünde. Schon jetzt sind beispielsweise die beiden Strandcafés Schapers und Pitschi's in der Hauptsaison hoffnungslos überlastet.</p> <p>Schlimmer aber ist, dass durch diese enorme Zunahme der touristischen Auslastung am Strand die Insel auch in den Augen vieler langjähriger Touristen endgültig ihre „Unschuld verliert“. Abschreckende Zustände, wie man sie von vielen Stränden Italiens und Spaniens kennt (Stichwort „Ballermann“), werden dazu führen, dass sich nicht nur der Charakter der Insel massiv verändert, sondern auch bisher überaus geschätzte, langjährige, vor allem Ruhe suchende Gäste der Insel (dies sind im besonderen Maße auch Kurgäste!) mittelfristig den Rücken kehren werden.</p>	<p>Föhr führen. Dies gilt auch für die Segmente Gastronomie und Wellness, die durch hochwertige Angebote zusätzliche Attraktivitäten für Föhr bieten.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Es wird mit einer maximalen Auslastung für das Hotel von 300 Gästen und für die Apartmentgebäude mit 220 Gästen gerechnet. Zusätzlich sind externe Gäste für die Einrichtungen der Gastronomie und Wellness zu berücksichtigen. Aufgrund des umfangreichen Angebotes an Stränden auf Föhr sowie den Angeboten des Resorts wird nur ein Teil der Gäste den direkt angrenzenden Strandabschnitt in Anspruch nehmen.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass im Strandbereich keine Häufung von größeren touristischen Einrichtungen vorliegt und somit mit einer Verteilung der Urlaubsgäste auf den Strand auszugehen ist.</p> <p>Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Auswirkungen auf die Tierwelt untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen im Umweltbericht aufgenommen und entsprechende Schutzmaßnahmen bestimmt und im Durchführungsvertrag verankert. Ersatzquartiere für Fledermäusen und Dohlen wurden bereits geschaffen.</p> <p>Durch das Tourismuskonzept wurde festgestellt, dass die bestehende Angebotsstruktur nicht mehr zeitgemäß und wettbewerbsfähig ist. So zeigen Preisanalysen dass die bestehenden Hotelangebote heute nur noch zu Niedrigpreisen vermarktet werden können (siehe u.a. http://blog.trivago.de/2010/08/11/gunstige-hotelpreise-auf-foehr-und-madeira/). Der Preiskampf ist somit ein bestehendes Phänomen auf der Insel und keines das durch dieses Vorhaben ausgelöst wird. So kommt das Tourismuskonzept zu dem Ergebnis, dass diese Spirale nur durch die Schaffung neuer Angebote mit entsprechender Qualität und Wettbewerbsfähigkeit durchbrochen werden kann. Hierzu soll das geplante Resort einen Beitrag leisten und gem. Tourismuskonzept Föhr die Funktion eines Schlüsselprojektes übernehmen.</p>
--	--	---	--

		<p>7) Völlig ungeklärt ist nach wie vor die Frage der Unterkünfte für das benötigte Personal. War zunächst sogar die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze für Inselbewohner/ auf der Insel ein gewichtiges Argument für das Hotelprojekt, so hat man sich mittlerweile aufgrund der Wohnungssituation von dieser Zielsetzung weit entfernt. Das ursprünglich geplante Personalgebäude wird nicht mehr vorgesehen, auch von der Anmietung und Ausweisung entsprechender Unterkünfte auf der Insel für Personal wird inzwischen Abstand genommen. Mittlerweile ist sogar von Wohnunterkünften in Dagebüll für das Personal die Rede. Dies macht deutlich, dass das Hotelprojekt und dessen reale Umsetzungsmöglichkeiten nicht nur in weiten Bereichen oberflächlich geplant und analysiert wurden und, mehr noch, die damit verbundene Erwartung zur Verbesserung der Infrastruktur und Arbeitsmarktsituation auf Föhr in weiten Teilen bereits Makulatur ist. Dieses Projekt dient einzig den wirtschaftlichen Interessen des Investors.</p> <p>8) Wie wird vertraglich gewährleistet, dass bei ausbleibendem Erfolg des Hotels (angesichts der weitgehend spekulativen Überlegungen zur Auslastung und Akquirierung neuer Zielgruppen durchaus möglich) nicht - ähnlich dem „Schloss am Meer“ - eine Zerschlagung des Hotelkomplexes und Aufteilung in Eigentumswohnungen vorgenommen wird? Dies muss unbedingt vertraglich ausgeschlossen werden, da sonst zu erwarten ist, dass hier eine „Beton-Bettenburg“ entsteht, die über weite Teile des Jahres leer stehen wird. Derartige Fehlentwicklungen kennt</p>	<p>Die Sorge des Bürgers widerspricht allen Erfahrungswerten aus anderen Tourismusorten. So haben neue Projekte dieser Art stets einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ein Preisverfall ist in Orten mit solchen Angebotsstrukturen zumindest nicht zu beobachten.</p> <p>Durch das geplante Resort wird ein gehobenes und qualitativ hochwertiges Angebot für neue Zielgruppen geschaffen, das keinen „Billigtourismus“ entspricht. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Sicherung des Personalwohnens für mind. 25 Personen. Ein Teil des Personals wird sich aus Einheimischen zusammensetzen, für die kein separates Personalwohnen erforderlich ist. Aus konzeptionellen und städtebaulichen Gründen wurde auf ein Personalwohngebäude direkt auf dem für eine hochwertige touristische Nutzung vorgesehenen Projektareal verzichtet. Der Nachweis der Personalunterkünfte erfolgt somit außerhalb des Projektgrundstücks. Der Durchführungsvertrag stellt klar, dass hierfür keine aktuell genutzten Dauerwohnungen in Anspruch genommen, d. h. nicht dem aktuellen Wohnungsbestand entzogen werden.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben ergeben sich positive Angebote für den Bereich Ausbildung, Qualifizierungsmaßnahmen und Arbeitsplatzzahl.</p> <p>Zu 8: Wird zur Kenntnis genommen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag sind der Umfang und die Art der touristischen Nutzung verbindlich geregelt.</p> <p>Angaben zur Kriminalstatistik sind nicht bebauungsplan-relevant.</p> <p>Abschließend wird noch einmal auf die Umsetzung der</p>
--	--	---	--

			<p>man nicht nur aus den Feriengebieten Spaniens, selbst auf den Nordfriesischen Inseln gibt es einzelne Orte, die mittlerweile zu weiten Teilen des Jahres überwiegend leer stehen. Dies schadet ganz wesentlich dem liebenswerten Charakter der Insel und fördert zudem Verwahrlosung und Kriminalität (ich verweise auf die aktuelle Kriminalstatistik 2010 der Polizei über die Entwicklung in SH, die ohnehin eine signifikant negative Tendenz für Wyk auf Föhr aufweist), es führt vor allem auch nicht zur erwarteten Belebung der Infrastruktur der Insel und insbesondere hier in Wyk auf Föhr. Will man dieses Risiko zumindest in vertretbarer Weise eingrenzen, so muss zwingend auf den Bau der zusätzlichen 55 Ferienwohnungen verzichtet werden. Ob der so abgespeckte Hotelneubaus dann ggf. eher vertretbar ist (im Zweifel würde „nur“ das Hotel zerschlagen, ohne dass weitere 55 Eigentumswohnungen daneben bestünden), sollte allerdings auch noch einmal sorgfältig unter Berücksichtigung der oben angeführten Punkte geprüft werden.</p> <p>Das geplante Wellnessresort schadet in seiner angedachten Ausprägung und Größe massiv den Interessen der Bewohner der Stadt Wyk auf Föhr und der Insel Föhr insgesamt. Fast hat man den Eindruck, als würden die politisch Verantwortlichen hier einerseits gezielt eine Verschleierungstaktik in zentralen Bereichen betreiben (siehe Verkehrsgutachten), gleichzeitig aber auch wesentliche Fragestellungen ohne seriöse Grundlage höchst spekulativ mit einem gewissen „Restrisiko“ kalkulieren (s.o. zum Thema „Ballermann“: „dies ist nicht sicher auszuschießen“).</p> <p>Dies ist keine verantwortliche Politik im Interesse der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Wyk auf Föhr.</p>	<p>Ziele des „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008 durch das geplante Vorhaben hingewiesen. In dem von der Insel erstellten Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ stellt damit einen wichtigen Baustein für die qualitativen Neuausrichtung im Tourismus dar.</p> <p>Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt.</p> <p>Das funktionale und gestalterische Konzept ist umfangreich im Bebauungsplan, Vorhaben und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag bestimmt. Damit wird eine klare Regelung der Inhalte und Planungsziele sicherzustellen.</p>
Bürgerin / Bürger 11	11	21.03.11 / Eing. 21.03	<p>Als Eigentümer des Gebäudes Eulenkamp 10a und 10b erlauben wir uns, folgende Bedenken und Anregungen bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes N. 31 „Wellnessresort Wyk Südstrand“ vorzunehmen.</p> <p>1. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Gebäude/Zahl der Geschosse Durch die vorliegende Hotelplanung ist erkennbar, dass die Gebäude in Gänze dichter an den Eulenkamp heran rücken und</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Abstände zu den Nachbargebäuden am Eulenkamp werden gegenüber der bestehenden Situation sowie des momentan bestehenden Planungsrechtes B-Plan Nr. 31 erweitert.</p>

		<p>in ihrer Höhenentwicklung erheblich höher sind als der jetzige Bestand (15,80 m Bestand, geplant 20,90 m, 3 Geschosse plus Staffelgeschoss).</p> <p>Des Weiteren befindet sich im Bereich des Eulenkamps ein Pavillon, welcher heute eingeschossig ist, mit in einem relativ großen Abstand zu dem dreigeschossigen Gebäude. Dieses eingeschossige Gebäude hat eine Firsthöhe von 10,20 m. Auch hier ist eine Firsthöhe von 21.00 m vorgesehen. Somit ist die Bebauung wesentlich massiver als jetzt im Bestand vorhanden. Durchsehen vom Eulenkamp durch das Schöneberger Gelände ist nicht mehr möglich. Der Gast bzw. wir schauen auf eine massive Wand des Hotels. Da sich hier Anlieferung, Küche und ähnliche Nebenräume befinden, stellt sich diese Ansicht der Fassade nicht spannend dar.</p> <p>Die heutige Bebauung des Schöneberger Geländes ist zum Eulenkamp hin geprägt durch pavillonartige Bauten mit 1 bis 2 Geschossen. Geplant ist aber, wie eben schon erwähnt, ein Gebäude mit 3 Geschossen plus Staffelgeschoss, also faktisch ein 4geschossiges Gebäude. Eine wünschenswerte städtebauliche Abstufung von einer 1-geschossigen Wohnbebauung zu einem 3-4-geschossigen Hotelkomplex ist nicht gegeben, wäre aber aus unserer Sicht mehr als wünschenswert.</p> <p>Des Weiteren sehen wir große Probleme in einer erhöhten Verschattung durch die hohen Gebäudekörper. Hier wäre eine Sonnensrandsberechnung und Verschattungsberechnung wünschenswert, um unsere Sorgen bezüglich eines noch mehr verschatteten Grundstückes zu zerstreuen.</p>	<p>So wird statt 5 bzw. 11 m nun ein Abstand von 10 bzw. 17 m eingehalten.</p> <p>Zum Gebäude Eulenkamp 8 wird ein Mindestabstand von 26 m und zum Grundstück 18 m eingehalten. Damit erfolgt eine deutliche Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bauordnung (0,4 h) und des sog. „Sozialabstandes“ zur Wahrung der Anforderungen an Brandschutz, Belichtung und Nachbarinteressen von 1h (Erläuterung: h = Gebäudehöhe).</p> <p>Die bestehenden Gebäude am Eulenkamp erreichen durch die 2-geschossig ausgebauten Dächer eine Firsthöhe von ca. 8,5 m. Die Planung des Hotels sieht an dieser Seite mit der Attika von ca. 11 m und dem zurückgesetzten Staffelgeschoss mit einer Traufe von ca. 14,3 m sowie dem geneigten Dach eine Höhenabstufung vor.</p> <p>Der Zwischenbereich wird in entsprechend der heutigen Strauchkulissee bepflanzt, um die Sichtbarkeit des Erdgeschossbereiches des Hotels und der Schallschutzwand einzuschränken.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu erwarten. Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird jedoch an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verschattung werden die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen angeführt, die zur Sicherung der Belichtung, Belüftung sowie des Brandschutzes benachbarter Gebäude dienen. Zum Gebäude Eulenkamp 10a und 10b wird ein Mindestabstand von 45 m und zum Grundstück 18 m eingehalten. Damit erfolgt eine deutliche Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bauordnung (0,4 h) und des sog. „Sozialabstandes“ von 1h.</p>
--	--	---	--

		<p>2. Lärmschutz - Aus unserer Sicht ist eine Abstufung Lärmemissionstechnisch zwischen Sondergebiet Hotelanlage und reinem Wohngebiet problematisch. Die errechnete Überschreitung der Emissions-</p>	<p>Es wird eine Verschattungsstudie erstellt, die die Veränderung gegenüber dem Bestand aufzeigt. Die Planunterlagen werden in der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage ergänzt. Als Ergebnis kann keine unangemessene Verschattung der angrenzenden Gebäude festgestellt werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass bereits durch den vorhandenen Baumbestand am Eulenkamp je nach Jahreszeit auf dem Grundstück eine Verschattung erzeugt wird.</p> <p>Die Überprüfung der Verschattungssituation im Vergleich Bestandssituation und Planung ist wie folgt zu bewerten: <u>Situation 21. März:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Partielle Verschattung Eulenkamp 10 durch das Hotel in den Morgenstunden bis ca. 10 Uhr. Ab 10 Uhr erfolgt keine Verschattung. <p><u>Situation 21. Juni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Verschattung der angrenzenden Grundstücke durch das Hotel. <p><u>Situation 21. Dezember:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Partielle Verschattung Eulenkamp 10 in den Morgen- / Mittagstunden bis ca. 13 Uhr durch das Hotel. - Durch die Bestandsbebauung „Haus Schöneberg“ erfolgt eine partielle Verschattung der Grundstücke am Eulenkamp Nr. 10 in den Morgenstunden. <p>Die zusätzliche Verschattung ist zeitlich stark eingegrenzt auf die Morgenstunden im Herbst / Winter. Eine unangemessene Verschattung des Grundstückes Eulenkamp 10a und 10b durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen, die die Schutzbedürftigkeit des Reinen Wohngebietes respektieren, gewährleistet. Da-</p>
--	--	--	---

		<p>grenzwerte um 6 DBA können von uns nicht geduldet werden. Selbst eine Überschreitung von 1 DBA ist eine deutliche Verschlechterung unseres jetzigen Zustandes. Hier ist aus unserer Sicht eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m nicht das geeignete Mittel, um den erforderlichen Lärmschutz zum Eulenkamp generell zu gewährleisten; da sich der Schall nach unserer Ansicht über diese Lärmschutzwand hinweg ausbreiten wird und die Schlafräume im 1. OG entsprechend beeinträchtigen wird. Ein passiver Lärmschutz ist auch nicht akzeptabel, da dieses bedeutet, dass wir oder unsere Gäste nicht bei offenem Fenster schlafen können.</p> <p>- Ebenso ist es nicht akzeptabel, dass ein Anlieferverkehr um 06.00 Uhr morgens in einem Gebiet stattfindet, das touristisch "genutzt" werden soll. Hier sind nach unserer Ansicht geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Lärm zu überlegen und durchzuführen, denn wer Hotelanlagen mit ca. 140 Zimmern kennt, der weiß, dass nicht nur morgens der Brötchenanlieferverkehr, sondern Anlieferung Wäsche und vieles mehr stattfindet und eine Regelung bzw. Reglementierung des Anlieferverkehrs stellt sich bei solchen Anlagen als sehr problematisch und schwierig dar.</p> <p>- Des Weiteren befinden sich zum Eulenkamp, wie auch oben schon erwähnt, die Nebenräume (Küchen etc.). Das bedeutet hier, dass hier bei geöffneten Fenstern und Türen ebenfalls Lärmemissionen tagsüber in Richtung Eulenkamp dringen können.</p>	<p>bei ist die Höhe des einzusetzenden aktiven Lärmschutzes in Form von Lärmschutzwänden entsprechend des prognostizierten Park- und Lieferverkehrs dimensioniert worden. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm auch im 1.OG der betroffenen Wohngebäude ist gewährleistet.</p> <p>Passiver Schallschutz wird nicht eingesetzt. Der Schallschutz wird mit aktiven Schallschutzmaßnahmen und Begrenzung von Betriebszeiten gewährleistet.</p> <p>Es wurden zeitliche Einschränkungen der Nutzung der Außengastronomie bestimmt und in B-Plan sowie Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Zu berücksichtigen ist der Ruheanspruch des geplanten Resorts, dass ein touristisches Angebot im hochwertigen Segment anbietet. Eine Umsetzung der bestimmten Schallschutzmaßnahmen ist daher auch im eigenen Interesse des Vorhabens.</p> <p>Es wird weiterhin angemerkt, dass aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Bereiches Eulenkamp nicht die Ausweisung als reines Wohngebiet mehr gerechtfertigt ist. Ein entsprechendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wurde durch die Stadt eingeleitet.</p> <p>In der Stunde zwischen 6:00-7:00 Uhr ist lediglich ein Lieferfahrzeug erlaubt. In der Regel handelt es sich um die Belieferung mit Backwaren durch einen Lieferwagen.</p> <p>Die Küche wird künstlich belüftet. Für die Auswirkungen von Lärm und Gerüchen wird zum einen auf die eigenen Schutz- und Ruheansprüche des geplanten Resorts, dass ein touristisches Angebot im hochwertigen Seg-</p>
--	--	--	--

		<p>nen, die heute nicht berechnet und nicht kalkuliert worden sind.</p> <p>- Ungeklärt ist aus unserer Sicht ebenso die Versorgung und Entsorgung der Strandbar. Wenn man den vorhin bezogenen <i>[Anm. Vorhabenbezogenen]</i> Bebauungsplan ansieht kann dieses eigentlich nur über den Eulenkamp erfolgen, was eine zusätzliche Belastung des Eulenkamps bedeuten würde.</p> <p>- In den jetzigen vorliegenden Unterlagen über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, wie viele LKW's in der lautesten Stunde tagsüber das Gelände anfahren, wie viele PKW-Bewegungen exakt geplant sind. Außerdem sind Emissionen für Lüftung, Kälte und anderen technischen Einrichtungen nicht definiert. Hier wird auf das Bauordnungsrechtliche Verfahren hingewiesen. Aus unserer Kenntnis ist ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan ein Bebauungsplan, der konkret Vorhaben plant und konkret auf dieses Vorhaben bezogen aufgestellt wird. Dieses vermissen wir momentan.</p> <p>3. Sonstiges Gibt es für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 folgende Untersuchungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wie oben schon erwähnt Verschattungsgutachten - Geruchsgutachten für die entsprechenden Küchendüfte - Lichtgutachten 	<p>ment anbietet, hingewiesen. Zum anderen sind entsprechende strenge gesetzliche Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten (insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes).</p> <p>- Die Ver- und Entsorgung der Strandbar erfolgt auf dem Grundstück des Vorhabens über die Hotelanlage. Aufgrund der kleinteiligen Versorgung (ohne motorisierten Verkehr) ist nicht von einer zusätzlichen Lärmbelastung des Bereiches am Eulenkamp auszugehen. Lieferverkehr im Eulenkamp ist ausgeschlossen.</p> <p>- Tagsüber gib es keine lauteste Stunde. Dieser Termin nach TA Lärm bezieht sich auf die Nachtzeit (Pkt. 6.4... „maßgebend [...] ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.“). Zur Nachtzeit von 22:00-6:00 Uhr ist Lieferverkehr ausgeschlossen. In der Zeit von 6:00-7:00 Uhr ist er eingeschränkt. Zu der Lage und Art der techn. Anlagen wie Klimageräte liegen noch keine konkreten Angaben vor. Der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen von techn. Anlagen ausgehen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. In der Baugenehmigung werden entsprechende Auflagen erteilt.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen und wird teilweise berücksichtigt. Es wurde eine Verschattungsstudie erstellt (siehe Punkt 1). Für die Auswirkungen von Gerüchen sowie von Licht wird zum einen auf die eigenen Schutz- und Ruheansprüche des geplanten Resorts, dass ein touristisches Angebot im hochwertigen Segment anbietet, hingewiesen. Zum anderen sind entsprechende strenge gesetzliche Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten (insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes)</p> <p>Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch bauordnungsrechtliche Vorschriften Werbeanlagen und eine mögliche unverhältnismäßige Lichtemission einge-</p>
--	--	---	--

			<p>Abschließend möchten wir noch einmal klar steilen, dass wir prinzipiell nicht gegen die Ansiedlung eines Hotels auf dem Schöneberger Areal sind, sondern es eher begrüßen, dennoch möchten wir natürlich unsere Belange und unsere Rechte gewahrt haben. Wir bitten Sie aus diesem Grunde unsere Anregungen und Einwände zu prüfen und wohlwollend zu behandeln. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Hilfreich für weitere Gespräche wäre sicherlich die weitere Durcharbeitung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes gemäß Bundesbaugesetz § 12, die allen Beteiligten die genaue Kontrolle der Festlegung und nachher der Durchführung ermöglicht und nicht erst strittige Punkte auf ein mögliches baurechtliches Verfahren verschiebt.</p>	<p>schränkt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung am Eulenkamp begründet sind, bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen. Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p>
Bürgerin / Bürger 12	12	21.03.11 / Eing. 21.03	<p>Als ich ein Kind war, konnte die damalige "Nordfriesland" bis zu drei PKW auf die Insel bringen, für die bei der Verladung Bohlen zu-rechtgerückt werden mussten. Föhr war die Familieninsel, auf der es im Unterschied zu Sylt besinnlich zuzuging. Föhr hatte den Gästen Landschaft, Luft und Wasser zu bieten. Mit dieser ruhigen und nachhaltigen Art konnte Föhr durch den Tourismus etwa gleich viele Einwohner ernähren wie heute, und das Kurorchester am Sandwall spielte Walzer ...</p> <p>- Irgendwann kam dann eine unselige Spirale in Gang: Ein unvergleichlicher Bauboom verursachte viele Häuser, die nur einen oder zwei Monate im Jahr genutzt wurden und werden, denen aber viel Landschaft zum Opfer fiel, am nördlichen und südlichen Sandwall sowie an der Gmelinstraße entstanden Klötze, die jeder vernünftig empfindende Mensch bestenfalls als Bausünden bezeichnen kann, NDR, RTL, RSH, Pitschi und Schapers (um nur einige zu nennen) verursachen mit ihren Events auf der Insel viel Lärm, den man wohl kaum als Musik bezeichnen kann, kurz: Die Grenzen des Wachstums sind wohl bei weitem überschritten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch das geplante Resort wird ein gehobenes und qualitativ hochwertiges Angebot für neue Zielgruppen geschaffen, das keinen „Billigtourismus“ entspricht. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Mit dem touristischen Angebot im hochwertigen Segment ist daher auch ein eigener Ruheanspruch des geplanten Resorts zu berücksichtigen.</p> <p>Da das Vorhaben eine Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereiches vorsieht, erfolgt keine Inanspruchnahme von neuen Landschaftsflächen.</p> <p>Bei der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung wurden durch die Versetzung der Gebäudekörper und die Abstufungen eine besondere Sorgfalt auf die</p>

		<p>- Wir haben nur diese eine Insel, und sie wird nicht größer. Weniger ist mehr. Etwas ausführlicher sagt es die Weissagung der Cree: Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet und der letzte Fisch gefangen, werdet ihr feststellen, dass man Geld nicht essen kann. Ein weitgehender Baustop wäre gut, und man dürfte auch gerne darüber nachdenken, ob es der Insel, ihren Einwohnern und auch deren Einnahmen nicht gut täte, wenn Föhr wie Juist und Hiddensee autofrei würde. Viele haben längst das Augenmaß verloren. Die Spirale der Profitgier derer, die meist ja nicht einmal Föhrer oder Föhringer sind, dreht sich immer schneller. Ein Ausstieg muss sein. Landschaft, Luft und Wasser sind ein gemeinschaftliches Gut.</p> <p>- "Wellnessresort Wyk Südstrand" - allein dieser Name und der Sprachgebrauch im Flächennutzungsplan wie "Best Ager", "neue Familien", "einkommensstarke und qualitätsbewußte Gästesegmente", "Leuchtturmprojekt", "Tourismusdestination" usw. entlarven doch den einzigen Sinn dieses Bauwerks: Geldschaufeln. Und da Geldschaufeln immer nur durch eine Investition geht, die auf Schulden läuft, muss zu deren Finanzierung gleich das nächste und noch größere Bauwerk hingeklotzt werden usw.</p>	<p>Einbeziehung der Kubaturen in die angrenzende Siedlungs- und Landschaftsstruktur gelegt. Kernidee ist, dass die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ eine städtebauliche Einheit bildet, die sich aus dem Hotel, den Apartmentgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammengesetzt.</p> <p>Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten, In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen: Die Gesamtentwicklung der Insel Föhr war nicht Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsverfahrens zur Änderung des B-Plan bzw. FNP.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben entspricht den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ stellt damit einen wichtigen Baustein für die qualitativen Neuausrichtung im Tourismus dar. Basis für diese Entwicklung ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes, diese wurde durch unabhängige Gutachter nachgewiesen.</p>
--	--	---	---

			<p>- Im Nordosten dieses Klotzes, der von gleicher Höhe ist wie nur die Spitze des jetzigen Hauses Schöneberg (ehemals Auguste-Viktoria-Krankenhaus), aber der durch seine Breite den Anblick der Insel von Süden weiter verschandelt wie jetzt schon die unsägliche Bebauung am Flugplatz, soll eine "Eventfläche" entstehen. Auch wenn vorgerechnet wird, dass die Schallemissionen für die Menschen in der umgebenden Bebauung "keine erhebliche Verschlechterung" bewirken, darf ich das doch bezweifeln. Auch von dieser "Eventfläche", die man doch nur als Klein-Ballermann bezeichnen kann, dürfen an 10 Tagen im Jahr Lärmbelästigungen ausgehen. Von Pitschi auch, von Schapers auch - macht schon 30 Tage, und dann gibt's ja auch noch weitere "Events". Wer glaubt eigentlich darüber befinden zu können, was uns Menschen zumutbar ist ???</p> <p>- Wir haben unsern Wahlspruch "Lewer duad üs Slaw", wir verehren unseren Pidder Lyng, nach dem sogar Schiffe benannt werden - wann endlich handeln wir wie er, der den Okkupator, den man heute wohl Investor nennen würde, im Grünkohl erstickte? Natürlich will ich hier nicht zu Gewalttaten aufrufen, aber wir Föhninger sollten allen, denen die Dollarzeichen in die Augen geschrieben stehen - und das ist so bei den Investoren - den Stuhl vor die Tür setzen, sie also auf das nächste abgehende Schiff setzen. Die Fahrkarte bezahle ich gerne, wenn dann nur Ruhe ist.</p> <p>- Ich lebe in 8. Generation auf der Insel Föhr. Der erste Müller der Borgsumer Mühle war mein Urururururgroßvater. Mein Berufsleben konnte ich leider nicht auf der Insel verbringen, da die Berufsschule abgeschafft worden ist. Ich fange aber an zu bedauern, dass ich als Pensionär auf das Grundstück meiner Großeltern am Südstrand zurückgekommen bin. Ich habe Tochter und Enkel - kann ich denen guten Gewissens nahelegen auf der Insel zu leben?</p> <p>Ich spreche mich mit aller Entschiedenheit gegen das "Wellnessresort Wyk Südstrand" und auch gegen andere große Projekte aus.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Für die Schallauswirkungen, insbesondere für mögliche Events, wird neben der erforderlichen Einhaltung der Vorgaben des Schallschutzgutachtens und der sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, auf die eigenen Schutz- und Ruheansprüche des geplanten Resorts, dass ein touristisches Angebot im hochwertigen Segment anbietet, hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung und des neuen touristischen Angebotes begründet sind, bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen. Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p>
Bürgerin / Bürger 13	13	20.03.11 / Eing.	Hiermit wird Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes eingelegt. Begründung:	

	21.03	<p>1. Seit einigen Jahren besuche ich Wyk in den Ferien (NRW). Ich bin als Lehrerin an diese Zeiten gebunden. Bisher hat mir an Föhr und besonders an Wyk gefallen, dass es hier keine gravierenden Bausünden wie auf den anderen nordfriesischen Inseln gab. Dies soll nun mit diesem völlig überdimensionierten Projekt geändert werden.</p> <p>2. Erholung für die Gäste sollte an erster Stelle jeglicher Planung stehen. Ein solcher Hotelkomplex beleidigt das Auge jedes Erholungssuchenden Spaziergängers am Südstrand.</p> <p>3. Die Kurhotels und -sanatorien beherbergen gestresste und kranke Patienten. Der Rummel, der durch dieses Großprojekt entstehen würde, trägt sicher nicht zu deren Gesundheit bei.</p> <p>4. Die Gmelinstraße als Allee verliert ihren Charakter völlig.</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Bei der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung wurden durch die Versetzung der Gebäudekörper und die Abstufungen eine besondere Sorgfalt auf die Einbeziehung der Kubaturen in die angrenzende Siedlungs- und Landschaftsstruktur gelegt. Kernidee ist, dass die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ eine städtebauliche Einheit bildet, die sich aus dem Hotel, den Apartmentgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammengesetzt.</p> <p>Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p> <p>Durch die Strandbar erfolgt eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Promenadenbereiches. Für den Dünenbereich ist eine behutsame Gestaltung sowie Pflege des Biotops „Düne“ vorgesehen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen: Auf der nördlichen Seite der Gmelinstr. befinden sich am Projektgrundstück momentan 15 und auf der südlichen 18 Bäume. Nach umfangreicher Prüfung wurde die Fällung</p>
--	-------	--	--

		<p>5. Einige bisher zufriedene Gäste werden sicher durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit entstehende Unruhe der Insel den Rücken kehren. Das kann doch nicht im Interesse der Insel sein.</p> <p>6. Wenn Personal und Handwerker vom Festland nach Wyk kommen, hat die ansässige Bevölkerung gar nichts davon, im Gegenteil wird es zu Einbußen kommen.</p> <p>7. Baustellenlärm und Bettenburgen wirken sich auch auf die Natur im Allgemeinen negativ aus.</p> <p>8. Laut Gutachten gibt es auf dem Gelände Sommerquartiere von drei Fledermausarten sowie Brutplätze mehrerer Vogelarten. Auch die würden verschwinden.</p> <p>9. Das Gelände grenzt an mehrere Schutzgebiete. Eine dichte Bebauung mit intensiver Nutzung schädigt hier Flora und Fauna.</p>	<p>von 3 Bäumen auf ein Minimum reduziert, die Kompensation sieht 3 Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle vor. Entsprechend wurde für die Fällung von 3 Allee-Bäumen bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung beantragt und in Aussicht gestellt. Es ist nicht zu erkennen, dass darunter der Allee-Charakter zerstört wird.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Durch das Vorhaben sollen neue Zielgruppen erschlossen werden. Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ stellt damit einen wichtigen Baustein für die langfristige qualitative Neuausrichtung im Tourismus und Zukunftssicherung der Tourismusdestination Föhr dar.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Die Argumentation kann nicht nachvollzogen werden und ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe festgelegt und deren Umsetzung im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 8: Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Das Ergebnis und die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Nordfriesland abgestimmt.</p> <p>Zu 9: Wird zur Kenntnis genommen. Es gibt verschiedene Schutzgebietskategorien, die <u>außerhalb</u> des Baugebietes in unterschiedlich weiten Abständen angrenzen. Die für die Entscheidung zuständigen Fachbehörden (mehrere) hatten keine Einwände bzw. sahen keine Betroffenheit.</p>
--	--	--	--

			<p>10. Dichte Bebauung führt auch immer zur Verdichtung des Bodens. Im Geestgebiet hat das Einfluss auf Bodenbewohner ebenso wie auf die Wasserspeicherfähigkeit de Bodens. Ein Absinken des Geländes bei dem hohen Gewicht der Bebauung ist zu befürchten.</p>	<p>Zu 10: Wird zur Kenntnis genommen. Bebauung führt zu Versiegelung, Nutzung zu Verdichtung. Diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachten und ggf. auszugleichen. Bei einem bisher unbebauten und ungenutzten Gelände wäre diese Auswirkung schwerwiegender. Das ist hier aber nicht der Fall. Die Tragfähigkeit des Bodens wurde durch ein Baugrundgutachten belegt. Es handelt sich hier um einen festgelagerten, seit der letzten Eiszeit liegenden Geestkern aus Sand. Der ist in jedem Fall stabiler, als z. B. ein organischer Untergrund. „Plattensenkungen“ wie dieses im Ruhrgebiet oder anderen Bergbauregionen durch rezenten und historischen Bergbau geschieht, sind ebenfalls nicht zu befürchten.</p>
Bürgerin / Bürger 14	14	22.03.11 / Eing. 22.03	<p>Einspruch zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes am Südstrand, Gmelinstraße. Folgende Einwände werden geltend gemacht:</p> <p>1. Die geplante Bebauung wird ein Fremdkörper in einer ansonsten relativ kleinteilig bebauten Umgebung sein. Die Gesamthöhen der geplanten Gebäude sind vor allen Dingen deshalb vollkommen unpassend, weil sie nicht nur in einer Spitze einen kleinen umbauten Körper in dieser Höhe haben, sondern über eine große Grundfläche diese Höhe darstellen. Die massive Anhäufung solcher Gebäude sind vollkommen unpassend in dieser Umgebung.</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Der Baukörper der <u>Hotelanlage</u> wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein.</p> <p>Die geplanten Gebäudekubaturen der <u>Apartmenthäuser</u> vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschosigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 5 bis 14,5 m). Die geplanten Apartmenthäuser haben strandseitig zwei</p>

		<p>Die Verkehrssituation lässt eine solche massive Bebauung und somit massive verkehrliche Nutzung nicht zu. Entgegen der Angaben im sog. Verkehrsgutachten ist mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>2. Die Realität zeigt, dass fast alle Gäste mittlerweile ihre Autos mit auf die Insel bringen und dort auch nutzen. Wenn dort über 200 (teilweise sehr große) Einheiten entstehen und mit ca. 80 Beschäftigten zu rechnen ist sind die im Gutachten angeführten Fahrten pro Tag viel zu niedrig anzusetzen. Dazu kommen noch die Lieferfahrten und Fahrten von externen Gästen (z.B. Zum Restaurant). Da die Gmelinstraße außerdem intensiv durch Radfahrende genutzt wird und somit jetzt schon häufig die Autos hinter diesen im Schrittempo fahren wird ein solch massiver Anstieg des Verkehrs nicht zu bewältigen sein. Die Busse mit ihren Haltestellen auf der Fahrbahn und noch weniger Möglichkeiten, die Radfahrenden zu überholen, verstärken diesen Umstand nochmals massiv.</p>	<p>Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse ebenfalls mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 15,3m). Damit wird der Differenzierung und Staffelung im Planungsgebiet und der direkten Umgebung Rechnung getragen. Die Apartmenthäuser haben aus gestalterischen Gründen ein geneigtes Dach. Die entsprechende Firsthöhe entfaltet keine entsprechende räumliche Wirkung wie ein Flachdach mit gleicher Höhe. Daher sind bei der Bewertung der räumlichen Auswirkungen auch die Traufhöhen des kleineren Staffelgeschosses mit 12,6m und des Normalgeschosses mit 10,3 m heranzuziehen. Die geplanten Gebäude orientieren sich damit insgesamt an den bestehenden Höhen.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung geht bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens von einer Vollausslastung des Hotels und der Ferienapartments aus. Dies stellt insofern einen theoretischen bzw. Maximalfall dar, da z.B. die durchschnittliche Zimmerauslastung des Hotels, abgeleitet aus vergleichbaren Projekten, in einem stabilisierten Betriebsjahr voraussichtlich rund 65% betragen wird. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Es entstehen maximal 55 Ferienapartments und 145 Hotelzimmer.</p> <p>Nach einer Untersuchung zur „Mobilität und Erreichbarkeit der Inseln und Halligen in Nordfriesland“ bringen ca. 88% der Urlauber den eigenen Pkw mit. Sie nutzen ihn jedoch nur zu ca. 4% während ihres Aufenthalts. In der Verkehrsuntersuchung zum „Wellnessresort Wyk Südstrand“ wurde noch stärker differenziert. So wurden die Feriengäste in den Apartments, die teilweise Selbstversorger sind mit einem MIV (motorisierten Individualverkehr) von 54% entsprechend der Einwohner auf Föhr berücksichtigt und die Hotelgäste, mit dem genannten Anteil von 4%.</p> <p>Die Beschäftigten, die teilweise in fußläufiger Umge-</p>
--	--	--	---

			<p>3. Die geplante Bebauung am Strand in der Düne für den Strandkiosk ist nicht verträglich in die Natur eingepasst.</p> <p>4. Die Anzahl der benötigten Beschäftigten in einem solchen Komplex wird mindestens 80 betragen - bei Teilzeitverträgen auch erheblich mehr. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt auf der Insel gibt diese benötigten Beschäftigten nicht im Gering-</p>	<p>bung wohnen werden, wurden mit einem MIV-Anteil von 40% berücksichtigt. Die Fahrten pro Tag sind damit nicht zu niedrig angesetzt.</p> <p>Die Verkehrsbelastung der Gmelinstraße erhöht sich um max. 30% westl. des Wellnessresort. Entsprechend ihrer Kategorie als Erschließungsstraße (ES V) gemäß RAS 06 ist die Gmelinstraße für die zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert.</p> <p>In solchen Straßen sind separate Radwege nicht notwendig. Eine langsame aber konstante Geschwindigkeit erhöht die Verkehrssicherheit und sichert den Verkehrsablauf.</p> <p>Das Gutachten stellt eine fachlich fundierte Untersuchung der zu erwartenden Maximalauslastung dar. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens werden flankierende Maßnahmen zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses in der Gmelinstr. durch das Ordnungsamt der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen einer Vorstellung einer Halteverbotszone bei der „Verkehrschau“ beim Landkreis vorgestellt und entsprechend geprüft (1. Hälfte April).</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Die Strandbar ist Teil der Strandversorgung und der Promenade. Durch eine geschwungene Form sowie die Dachbegrünung wird eine Einfügung in die Dünenlandschaft unterstützt. Ergänzend wird angeführt, dass die Bebauung an dieser Stelle bereits nach geltendem Planungsrecht genehmigungsfähig ist. Dieser Bereich ist außerdem durch die Treppenanlage baulich vorgeprägt. Die Dachbegrünung soll gestalterisch die Dünenvegetation nachbilden.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtentwicklung des Wohnungsmarktes der Insel Föhr wird nicht durch das geplante Vorhaben bestimmt, strukturell sind u.a. die Umwandlung von Wohnraum zu Fremden-</p>
--	--	--	--	---

			<p>ten her. Das Pendeln vom Festland fällt wegen der Fahrzeiten ebenfalls weg. Somit ist zu befürchten, dass der sowieso schon nicht vorhandene Wohnungsmarkt noch enger wird und es zu einem Verdrängungsprozess kommen kann oder der Investor/Betreiber zu einem etwas späteren Zeitpunkt die Stadt mit der Situation konfrontiert und weitere Zugeständnisse fordert, um Wohnraum zu erhalten oder evtl. zu bauen.</p> <p>Zurzeit gibt es keine Grundstücke für Wohnraum, es gibt viele Insulanerinnen, die dringend suchen. Diese sind bereits hier und haben Arbeit, aber keinen Zugang zu menschenwürdigem und bezahlbarem Wohnraum. Wenn nun der Investor oder Betreiber mit dem Argument, dass dringend für die Beschäftigten des Hotels Wohnraum geschaffen werden muss die Stadt zu einer Bevorzugung bringt ist dies nicht zu vertreten im Verhältnis zu denen, die dies schon lange ebenfalls suchen. Es steht ein Verdrängungswettbewerb bevor, bei dem die Menschen auf der Insel noch mehr für Wohnraum bezahlen müssen als jetzt schon - oder vielleicht abwandern. Das ist aber nicht im Interesse der Insel.</p> <p>5. Ein anderer Effekt wird sein (so es keine Lösung für die Beschäftigten gibt), dass das ganze Haus mangels Arbeitskräften nicht zu betreiben ist. Somit wird dann in absehbarer Zeit wohl beantragt werden, die Hotelflächen umzuwidmen und zu Ferienwohnungen zusammen zu legen. Damit passiert dann genau das, was nicht passieren soll.</p>	<p>verkehrsnetzungen bedeutend.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich positive Angebote für den Bereich Ausbildung, Qualifizierungsmaßnahmen und Arbeitsplatzzahl.</p> <p>Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag erfolgt eine juristisch bindende Sicherung des zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten touristischen Konzeptes. Eine Umwandlung in Ferienwohnungen ist gem. der vertraglichen Regelungen nicht zulässig.</p>
Bürgerin / Bürger 15	15	22.03.11 / Eing. 22.03	<p>Einspruch zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes am Südstrand, Gmelinstraße. Es werden folgende Einwände geltend gemacht:</p> <p>1. Die Realität von Lieferdiensten auf dieser Insel zeigt, dass sie sich nicht an Zeiten halten, die vorgeschrieben sind, sondern daran, dass sie die nächste Fähre wieder zurück bekommen. Somit ist auch davon auszugehen, dass die morgendliche Liefereinschränkung nicht gehalten werden wird und es zu</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag sind die zeitlichen Beschränkungen vertraglich geregelt. Eine weitergehende Sicherung kann durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erfolgen.</p>

		<p>massiven Belästigungen am Südstrand, der ja ein ruhiges Ferien- und Wohngebiet ist, kommen wird. Gäste in den umliegenden und anliegenden Straßen werden nicht mehr kommen und weiter auf andere Regionen ausweichen. Es wird zu einer Verschiebung der Gästestruktur am Südstrand kommen, die nicht erwünscht ist.</p> <p>2. Das Hotel ist mit der bisher genannten Auslastung nicht zu führen, diese ist viel zu hoch angesetzt und kann nur erreicht werden, indem zu Dumpingpreisen Gäste angelockt werden. Dies passiert ja in großem Maße an der Ostsee in allen Monaten außer Mitte Juni bis Mitte September. Diese Dumpingpreispolitik widerspricht den tourismuspolitischen Zielen der Insel vehement. Sie ist aber notwendig nun schon absehbar, um eine halbwegs gute Auslastung zu erreichen.</p> <p>3. Das Klima am Südstrand wird sich durch die massive Abholzung negativ verändern, auch der Wind wird wesentlich mehr Angriff haben. Dies ist nicht erwünscht.</p>	<p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend wurde durch das Tourismuskonzept festgestellt, dass die bestehende Angebotsstruktur nicht mehr zeitgemäß und wettbewerbsfähig ist. So zeigen Preisanalysen dass die bestehenden Hotelangebote heute nur noch zu Niedrigpreisen vermarktet werden können (siehe u.a. http://blog.trivago.de/2010/08/11/gunstige-hotelpreise-auf-foehr-und-madeira/). Der Preiskampf ist somit ein bestehendes Phänomen auf der Insel und keines das durch dieses Vorhaben ausgelöst wird. So kommt das Tourismuskonzept zu dem Ergebnis, dass diese Spirale nur durch die Schaffung neuer Angebote mit entsprechender Qualität und Wettbewerbsfähigkeit durchbrochen werden kann. Hierzu soll das geplante Resort einen Beitrag leisten und gem. Tourismuskonzept Föhr die Funktion eines Schlüsselprojektes übernehmen. Die Sorge des Bürgers widerspricht allen Erfahrungswerten aus anderen Tourismusorten. So haben neue Projekte dieser Art stets einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ein Preisverfall ist in Orten mit solchen Angebotsstrukturen zumindest nicht zu beobachten.</p> <p>Durch das geplante Resort wird ein gehobenes und qualitativ hochwertiges Angebot für neue Zielgruppen geschaffen, das keinen „Billigtourismus“ entspricht. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Das Klima am Südstrand selbst wird durch die Baumfällungen kaum verändert. Hauptwindrichtung ist West. Der auflandige Wind wird im Strandbereich nicht verändert. Allenfalls seltene Nord- und Ostwindlagen wirken sich auf den Strandbereich selbst aus. Da spielt die Baumkulisse auf</p>
--	--	--	--

			<p>4. Die geplanten Holzlamellen vor den Fenstern sind für das Klima und den Wind dieser Insel nicht geeignet. Entweder sind sie fest montiert, dann stimmen die Aussagen der Investoren nicht, die dies als flexible Elemente auch für den Sonnenschutz anpreisen. Oder sie sind verschiebbar, dann werden die Gäste des Hotels dafür sorgen, dass die Lamellen schnell abgebaut werden. Außerdem werden auch alle anderen in der Nachbarschaft durch den klappernden Lärm beeinträchtigt. Wenn die Lamellen dann abmontiert werden stehen dort viele weiße Klötze, die noch scheußlicher sind und sich noch weniger ins Bild der Insel oder des Südstrands einpassen als die jetzigen Bilder vortäuschen.</p>	<p>dem Grundstück aber keine Rolle. Auf dem Vorhabengelände selbst wird sich durch die Entnahme der Gehölze eine stärkere Windexposition ergeben. Dieses ist aber erwünscht. Die verbleibenden Bestandsbäume (z. B. die Allee in der Gmelinstraße), sowie die neue Bebauung werden einen ähnlichen Effekt haben, wie die jetzige Bebauung mit dem Baumbestand. Im Übrigen wird ein Teil der Bäume entlang der Strandseite erhalten.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Es ist eine Stahlrahmenkonstruktion mit Holzlattung vorgesehen. Eine entsprechende Windfestigkeit wird gewährleistet.</p>
Bürgerin / Bürger 16	16	22.03.11 / Eing. 22.03	<p>Frau und Herr Kuhlmann sind Eigentümer des Gebäudes Eulenkamp 8a und 8c in Wyk auf Föhr. Von Ihnen werden folgenden Bedenken vorgetragen, ohne grundsätzlich gegen ein Hotel zu sein:</p> <p>1. Zu hohe und zu massive Randbebauung zum Eulenkamp ohne Not, da zentrale Anordnung auf dem Grundstück für alle Anrainer optimal möglich wäre;</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Abstände zu den Nachbargebäuden am Eulenkamp werden gegenüber der bestehenden Situation sowie des momentan bestehenden Planungsrechtes B-Plan Nr. 31 erweitert. So wird statt 5 bzw. 11 m nun ein Abstand von 10 bzw. 17 m eingehalten.</p> <p>Zum Gebäude Eulenkamp wird ein Mindestabstand von 26 m und zum Grundstück 18 m eingehalten. Damit erfolgt eine deutliche Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bauordnung (0,4 h) und des sog. „Sozialabstandes“ zur Wahrung der Anforderungen an Brandschutz, Belichtung und Nachbarinteressen von 1h.</p>

		<p>2. Andienung und Kfz-Parkplätze auf der Westseite sind völlig inakzeptabel wegen der damit verbundenen Lärmbelästigungen; dies wäre auch hier zentral auf dem Grundstück unterzubringen;</p> <p>3. Die Ferienhäuser könnten in loser und versetzter Folge um alle angrenzenden Wohngebiete stehen und somit wenigstens im Ansatz den Charakter der Bebauung im Umfeld aufzunehmen und angepasst zu wirken.</p> <p>4. Zur Architektur: Leider wieder einmal sachliche Nutzungsar-</p>	<p>Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu erwarten. Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird jedoch an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Hotels sowie die Zufahrt orientiert sich an der bestehenden Lage der Einrichtung „Haus Schöneberg“. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden die gesetzlichen Richtwerte für die umgebenden Nutzungen eingehalten.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt erfolgt eine städtebauliche und architektonische zusammenhängende Gestaltung des Vorhabens. Die 9 versetzt und freistehenden Apartmentgebäude sind durch Staffelgeschosse und geneigte Dächer gegliedert und deutlich als Einzelgebäude erkennbar, eine Blockbildung erfolgt nicht.</p> <p>In der näheren Umgebung befinden sich heterogene Baustrukturen, die von Einzelgebäuden mit hohem Satteldach bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach und u-förmige Apartmentanlage reichen. Die geplanten Apartmentgebäude orientieren sich in ihrer Kubatur unter Bezug einer modernen Architektursprache an den umgebenden Gebäuden.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen: Die Gesamtan-</p>
--	--	---	---

			<p>chitektur ohne erkennbaren Stil wie heutige Trabantenstädte, die allerorts als Verdichtungsmaßnahmen vorgenommen werden. Hier sollten Investor und Architekten, ohne vom Nutzungskonzept abweichen zu müssen, die Landschaft und Umgebung mit einbeziehen.</p> <p>5. Wir sehen kein Konzept zur Unterbringung von Personal; Investoren ohne soziale Verantwortung?</p> <p>Wir erwarten eine Berücksichtigung unserer Argumente und Vorschläge, die keineswegs Nachteile für die Investoren werden, aber in unserem Sinne, und dem vieler Nachbarn wahrscheinlich auch, wären.</p>	<p>lage 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 zusammengesetzt.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Sicherung des Personalwohnens für mind. 25 Personen. Ein Teil des Personals wird sich aus Einheimischen zusammensetzen, für die kein separates Personalwohnen erforderlich ist. Aus konzeptionellen und städtebaulichen Gründen wurde auf ein Personalwohngebäude direkt auf dem für eine hochwertige touristische Nutzung vorgesehenen Projektareal verzichtet. Der Nachweis der Personalunterkünfte erfolgt somit außerhalb des Projektgrundstücks. Der Durchführungsvertrag stellt klar, dass hierfür keine aktuell genutzten Dauerwohnungen in Anspruch genommen, d. h. nicht dem aktuellen Wohnungsbestand entzogen werden.</p> <p>Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung am Eulenkamp und der Gmelinstr. begründet sind, bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen. Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p>
Bürgerin / Bürger 17	17	22.03.11 / Eing. 22.03	<p>Herr Hellmer ist Eigentümer des Gebäudes Eulenkamp 6a in Wyk auf Föhr. Von Ihm werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen, ohne grundsätzlich gegen ein Hotel zu sein:</p> <p>1. Zu hohe und zu massive Randbebauung zum Eulenkamp; eine Anordnung mehr im Zentrum des Grundstückes wäre für alle Anrainer optimaler;</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Abstände zu den Nachbargebäuden am Eulenkamp werden gegenüber der bestehenden Situation sowie des momentan</p>

		<p>2. Es wird durch die Nähe der massiven Bebauung zum Eulenkamp eine starke Lärmbeeinträchtigung befürchtet. Dementsprechend sind Andienung und Kfz- Parkplätze auf der Westseite völlig inakzeptabel; dies wäre auch zentraler auf dem Grundstück unterzubringen. Dann ließe sich auch der vorhandene natürliche Bewuchs (Bäume und Sträucher) als Abstandsgrün und Lärmschutz erhalten.</p> <p>3. Die Geräusch intensiven Nutzungen wie Strandbar und Restaurant sollten nicht so nah zum Bereich des Reinen Wohngebietes am Eulenkamp ausgerichtet sein.</p>	<p>bestehenden Planungsrechtes B-Plan Nr. 31 erweitert. So wird statt 5 bzw. 11 m nun ein Abstand von 10 bzw. 17 m eingehalten.</p> <p>Zum Gebäude Eulenkamp wird ein Mindestabstand von 26 m und zum Grundstück 18 m eingehalten. Damit erfolgt eine deutliche Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bauordnung (0,4 h) und des sog. „Sozialabstandes“ zur Wahrung der Anforderungen an Brandschutz, Belichtung und Nachbarinteressen von 1h.</p> <p>Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu erwarten. Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird jedoch an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Hotels sowie die Zufahrt orientiert sich an der bestehenden Lage der Einrichtung „Haus Schöneberg“. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden die gesetzlichen Richtwerte für die umgebenden Nutzungen eingehalten.</p> <p>Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern wird erhalten und vergrößert. Ein Lärmschutz ist aber nur durch schallisolierende Wände zu erreichen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen</p>
--	--	--	---

				<p>men, die die Schutzbedürftigkeit des Reinen Wohngebietes respektieren, gewährleistet. Dabei ist die Höhe des einzusetzenden aktiven Lärmschutzes in Form von Lärmschutzwänden entsprechend des prognostizierten Park- und Lieferverkehrs dimensioniert worden. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm auch im 1.OG der betroffenen Wohngebäude ist gewährleistet.</p> <p>Passiver Schallschutz wird nicht eingesetzt. Der Schallschutz wird mit aktiven Schallschutzmaßnahmen und Begrenzung von Betriebszeiten gewährleistet.</p> <p>Es wurden zeitliche Einschränkungen der Nutzung der Außengastronomie bestimmt und in B-Plan sowie Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Zu berücksichtigen ist der Ruheanspruch des geplanten Resorts, dass ein touristisches Angebot im hochwertigen Segment anbietet. Eine Umsetzung der bestimmten Schallschutzmaßnahmen ist daher auch im eigenen Interesse des Vorhabens.</p> <p>Es wird weiterhin angemerkt, dass aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Bereiches Eulenkamp nicht die Ausweisung als reines Wohngebiet mehr gerechtfertigt ist. Ein entsprechendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wurde durch die Stadt eingeleitet. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden Schallschutzmaßnahmen für den Bereich um die Strandbar aufgenommen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt erfolgt eine städtebauliche und architektonische zusammenhängende Gestaltung des Vorhabens. Die 9 versetzt und freistehenden Apartmentgebäude sind durch Staffelgeschosse und geneigte Dächer gegliedert und deutlich als Einzelgebäude erkennbar, eine Blockbildung erfolgt nicht.</p> <p>In der näheren Umgebung befinden sich heterogene Baustrukturen, die von Einzelgebäuden mit hohem Satteldach bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach</p>
--	--	--	--	--

			<p>5. Es stellt sich die Frage nach der Unterbringung von Personal.</p> <p>Ich bitte diese Argumente und Vorschläge bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Rechtliche Schritte bleiben vorbehalten.</p>	<p>und u-förmige Apartmentanlage reichen. Die geplanten Apartmentgebäude orientieren sich in ihrer Kubatur unter Bezug einer modernen Architektursprache an den umgebenden Gebäuden.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Sicherung des Personalwohnens für mind. 25 Personen. Ein Teil des Personals wird sich aus Einheimischen zusammensetzen, für die kein separates Personalwohnen erforderlich ist. Aus konzeptionellen und städtebaulichen Gründen wurde auf ein Personalwohngebäude direkt auf dem für eine hochwertige touristische Nutzung vorgesehenen Projektareal verzichtet. Der Nachweis der Personalunterkünfte erfolgt somit außerhalb des Projektgrundstücks. Der Durchführungsvertrag stellt klar, dass hierfür keine aktuell genutzten Dauerwohnungen in Anspruch genommen, d. h. nicht dem aktuellen Wohnungsbestand entzogen werden.</p> <p>Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung am Eulenkamp und der Gmelinstr. begründet sind, bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen. Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p>
Bürgerin / Bürger 18	18	22.03.11 / Eing. 22.03	Der Vorhabenträger „Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG“ plant eine + relevant größere Ausnutzung der Grundstücksfläche als bisher	<p>Wird zur Kenntnis genommen: . Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. In den vorhandenen baulichen Strukturen wurde das Nutzungsmaß ebenfalls ausgenutzt und teilweise mit vielen Wohneinheiten belegt</p>

		<p>+ deutliche Erhöhung der Gebäude im Vergleich zum vorhandenen Baubestand</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gebäudedekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 8 bis 14,5 m).</p> <p>Die geplanten Apartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse ebenfalls mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 15,3 m). Damit wird der Differenzierung und Staffelung im Planungsgebiet und der direkten Umgebung Rechnung getragen. Die Apartmenthäuser haben aus gestalterischen Gründen ein geneigtes Dach. Die entsprechende Firsthöhe entfaltet keine entsprechende räumliche Wirkung wie ein Flachdach mit gleicher Höhe. Daher sind bei der Bewertung der räumlichen Auswirkungen auch die Traufhöhen des kleineren Staffelgeschosses mit 12,6 m und des Normalgeschosses mit 10,3 m heranzuziehen. Die geplanten Gebäude orientieren sich damit insgesamt an den bestehenden Höhen.</p> <p>Entsprechend der Mindestbetriebsgröße für ein hochwertiges und umfangreiches Hotelangebot (Wellness, Gastronomie) im Viersterne-Segment sind 145 Hotelzimmer mit 300 Betten erforderlich. Damit erfolgt eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzeptes Föhr.</p> <p>Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26 m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p>
--	--	---	---

		<p>+ und eine völlig andersartige, weil gewinnorientierte wirtschaftliche Nutzung mit der unvermeidlichen Inkaufnahme von finanziellen Risiken</p> <p>+ mit einer exorbitant höheren Verkehrsdichte aller Verkehrsarten und Teilnehmer mit vielseitigen Konsequenzen für unmittelbare Nachbarschaft</p> <p>+ und für die gesamte Insel Föhr</p> <p>Die Verantwortlichen im Amt Föhr-Amrum sind verpflichtet die vielschichtigen Interessen der Menschen auf Föhr zukunftsorientiert zu schützen und für sie eine sichere Existenzgrundlage und deren Entwicklung zu fördern.</p> <p>+ Erkennbare Risiken, wie sie in der Wertung wie: „Diese Kröte müssen die Föhrer schlucken“ stecken, müssen in Wahrheit nicht eingegangen werden!</p> <p>+ Dieses Vorhaben ist baulich überdimensioniert. Eine nachhaltig rentable Vermarktung erscheint hochgradig unrealistisch zu sein angesichts der saisonalen Abläufe auf Föhr. (siehe z.B. verlustreiches Projekt „Heiligendamm“)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen: Die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes des Vorhabens wurde von einem unabhängigen Prüfer bestätigt.</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: Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008, das eine Perspektive für die gesamte Insel formuliert. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ stellt damit einen wichtigen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus dar.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen: Das Vorhaben entspricht explizit den Zielen vom „Tourismuskonzept für die Insel Föhr“ 2008. In dem Konzept wird um dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen zu wirken eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ stellt damit einen wichtigen Baustein für die qualitativen Neuausrichtung im Tourismus dar.</p> <p>Das „Wellnessresort Wyk Südstrand“ richtet sich in seiner Angebots- und somit auch Preisstruktur (z.B. hochwertige Küche, großzügiger Wellnessbereich, hoher Anteil Suiten, Ferienapartments über 90 m²) an bisher auf Föhr kaum erschlossene Zielgruppen. Zu den bestehenden Angeboten ist daher nur in geringerem Umfang mit einer direkten Überschneidung der Zielgruppen zu</p>
--	--	--	--

			<p>+ Der Bau und Verkauf von 55 Eigentumswohnungen zur Finanzierung des Hotels zeigt überdeutlich den Schwachpunkt der Investition in ein derartig großes Hotel auf!</p> <p>+ Die Folgerisiken, die in der Verpachtung des Hotels liegen, werden weder von den Investoren gedeckt, noch können sie vom Amt Föhr-Amrum übernommen werden. (Leerstand im Hotel, Nutzungsänderung, Umwandlung in noch mehr Eigentumswohnungen) Die Investoren/ der Vorhabenträger und natürlich ein Pächter, der keine ausreichende Rentabilität erwirtschaftet, verschwinden und das Gebäude bleibt verlassen zurück.</p> <p>Diese Kröte (in Wahrheit sind es mehrere Kröten) müssen die Föhrer nicht schlucken!</p>	<p>rechnen. Selbstverständlich ist ein Konkurrenzdruck in einem gewissen Umfang nicht auszuschließen. Wie die Entwicklung der letzten Jahre auf Föhr aber zeigt (siehe Entwicklung der Übernachtungszahlen), liegt die eigentlich Konkurrenz aber nicht auf Föhr selbst sondern in Mecklenburg-Vorpommern und anderen Destination mit wachsenden Übernachtungszahlen. Somit geht es vielmehr, zur Zukunftssicherung aller touristischen Anbieter auf der Insel, um die mittel- und langfristige Sicherung der Tourismusdestination Föhr insgesamt. Hierzu soll und kann das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ – siehe auch Tourismuskonzept für die Insel Föhr – einen zentralen und wichtigen Beitrag leisten. Allerdings reicht die Realisierung des Projektes „Wellnessresort Wyk Südstrand“ allein auch nicht aus, um die im Tourismuskonzept definierten Ziele in vollem Umfang zu erreichen. Insbesondere im Bereich der Qualitätsverbesserung stehen alle touristischen Einrichtungen demnach in der Pflicht, ihren Beitrag zu Zukunftssicherung der Tourismusdestination Föhr zu leisten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen: Die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes des Vorhabens wurde von einem unabhängigen Prüfer bestätigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag sind der Umfang und die Art der touristischen Nutzung verbindlich geregelt.</p> <p>Die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes des Vorhabens wurde von einem unabhängigen Prüfer bestätigt.</p>
Bürgerin / Bürger 19	19	16.03.11 / Eing. 22.03	Als Eigentümer des Gebäudes Eulenkamp 8a, 8b und 8c erlauben wir uns, folgende Bedenken und Anregungen bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes N. 31 „Wellnessresort Wyk Südstrand“ vorzunehmen.	

		<p>1. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Gebäude/Zahl der Geschosse Durch die vorliegende Hotelplanung ist erkennbar, dass die Gebäude in Gänze dichter an den Eulenkamp heran rücken und in ihrer Höhenentwicklung erheblich höher sind als der jetzige Bestand (15,80 m Bestand, geplant 20,90 m, 3 Geschosse plus Staffelgeschoss).</p> <p>Des Weiteren befindet sich im Bereich des Eulenkamps ein Pavillon, welcher heute eingeschossig ist, mit in einem relativ großen Abstand zu dem dreigeschossigen Gebäude. Dieses eingeschossige Gebäude hat eine Firsthöhe von 10,20m. Auch hier ist eine Firsthöhe von 21.00 m vorgesehen. Somit ist die Bebauung wesentlich massiver als jetzt im Bestand vorhanden. Durchsehen vom Eulenkamp durch das Schöneberger Gelände ist nicht mehr möglich. Der Gast bzw. wir schauen auf eine massive Wand des Hotels. Da sich hier Anlieferung, Küche und ähnliche Nebenräume befinden, stellt sich diese Ansicht der Fassade nicht spannend dar.</p> <p>Die heutige Bebauung des Schöneberger Geländes ist zum Eulenkamp hin geprägt durch pavillonartige Bauten mit 1 bis 2 Geschossen. Geplant ist aber, wie eben schon erwähnt, ein Gebäude mit 3 Geschossen plus Staffelgeschoss, also faktisch ein 4geschossiges Gebäude. Eine wünschenswerte städtebauliche Abstufung von einer 1-geschossigen Wohnbebauung zu einem 3-4-geschossigen Hotelkomplex ist nicht gegeben, wäre aber aus unserer Sicht mehr als wünschenswert.</p> <p>Des Weiteren sehen wir große Probleme in einer erhöhten Verschattung durch die hohen Gebäudekörper. Hier wäre eine Sonnensrandsberechnung und Verschattungsberechnung wünschenswert, um unsere Sorgen bezüglich eines noch mehr verschatteten Grundstückes zu zerstreuen.</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Abstände zu den Nachbargebäuden am Eulenkamp werden gegenüber der bestehenden Situation sowie des momentan bestehenden Planungsrechtes B-Plan Nr. 31 erweitert. So wird statt 5 bzw. 11 m nun ein Abstand von 10 bzw. 17 m eingehalten.</p> <p>Zum Gebäude Eulenkamp 8 wird ein Mindestabstand von 26 m und zum Grundstück 18 m eingehalten. Damit erfolgt eine deutliche Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bauordnung (0,4 h) und des sog. „Sozialabstandes“ zur Wahrung der Anforderungen an Brandschutz, Belichtung und Nachbarinteressen von 1h.</p> <p>Die bestehenden Gebäude am Eulenkamp erreichen durch die 2-geschossig ausgebauten Dächer eine Firsthöhe von ca. 8,5 m. Die Planung des Hotels sieht an dieser Seite mit der Attika von ca. 11 m und dem zurückgesetzten Staffelgeschoss mit einer Traufe von ca. 14,3 m sowie dem geneigten Dach eine Höhenabstufung vor.</p> <p>Der Zwischenbereich wird in entsprechend der heutigen Strauchkulisse bepflanzt, um die Sichtbarkeit des Erdgeschossbereiches des Hotels und der Schallschutzwand einzuschränken.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu erwarten. Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird jedoch an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verschattung werden die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen angeführt, die zur Sicherung der Belichtung, Belüftung sowie des Brandschutzes benachbarter Gebäude dienen. Zum Gebäude Eulenkamp 8 wird ein Mindestabstand von 26 m und zum Grund-</p>
--	--	--	--

			<p>2. Lärmschutz</p>	<p>stück 18 m eingehalten. Damit erfolgt eine deutliche Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bauordnung (0,4 h) und des sog. „Sozialabstandes“ von 1h.</p> <p>Es wird eine Verschattungsstudie erstellt, die die Veränderung gegenüber dem Bestand aufzeigt. Die Planunterlagen werden in der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage ergänzt. Als Ergebnis kann keine unangemessene Verschattung der angrenzenden Gebäude festgestellt werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass bereits durch den vorhandenen Baumbestand am Eulenkamp je nach Jahreszeit auf dem Grundstück eine Verschattung erzeugt wird.</p> <p>Die Überprüfung der Verschattungssituation im Vergleich Bestandssituation und Planung ist wie folgt zu bewerten:</p> <p><u>Situation 21. März:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Partielle Verschattung Eulenkamp 8 durch das Hotel in den Morgenstunden bis ca. 10 Uhr. Ab 10 Uhr erfolgt keine Verschattung. <p><u>Situation 21. Juni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Verschattung der angrenzenden Grundstücke. <p><u>Situation 21. Dezember:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Partielle Verschattung Eulenkamp 2 - 10 in den Morgen- / Mittagstunden bis ca. 13 Uhr. - Durch die Bestandsbebauung „Haus Schöneberg“ erfolgt eine partielle Verschattung der Grundstücke am Eulenkamp, insbesondere Nr. 8. <p>Die zusätzliche Verschattung ist zeitlich eingegrenzt auf die Morgenstunden im Herbst und die Morgen- / Mittagstunden im Winter. Eine unangemessene Verschattung des Grundstückes Eulenkamp 8 durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.</p>
--	--	--	-----------------------------	---

		<p>Aus unserer Sicht ist eine Abstufung Lärmemissionstechnisch zwischen Sondergebiet Hotelanlage und reinem Wohngebiet problematisch. Die errechnete Überschreitung der Emissionsgrenzwerte um 6 DBA können von uns nicht geduldet werden. Selbst eine Überschreitung von 1 DBA ist eine deutliche Verschlechterung unseres jetzigen Zustandes. Hier ist aus unserer Sicht eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m nicht das geeignete Mittel, um den erforderlichen Lärmschutz zum Eulenkamp generell zu gewährleisten; da sich der Schall nach unserer Ansicht über diese Lärmschutzwand hinweg ausbreiten wird und die Schlafräume im 1. OG entsprechend beeinträchtigen wird. Ein passiver Lärmschutz ist auch nicht akzeptabel, da dieses bedeutet, dass wir oder unsere Gäste nicht bei offenem Fenster schlafen können.</p> <p>Ebenso ist es nicht akzeptabel, dass ein Anlieferverkehr um 06.00 Uhr morgens in einem Gebiet stattfindet, das touristisch "genutzt" werden soll. Hier sind nach unserer Ansicht geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Lärm zu überlegen und durchzuführen, dem wer Hotelanlagen mit ca. 140 Zimmern kennt, der weiß, dass nicht nur morgens der Brötchenanlieferverkehr, sondern Anlieferung Wäsche und vieles mehr standet und eine Regelung bzw. Reglementierung des Anlieferverkehrs stellt sich bei solchen Anlagen als sehr problematisch und schwierig dar.</p> <p>Des Weiteren befinden sich zum Eulenkamp wie auch oben schon erwähnt, die Nebenräume (Küchen etc.) Das bedeutet hier, dass hier bei geöffneten Fenstern und Türen ebenfalls Lärmemissionen tagsüber in Richtung Eulenkamp dringen können, die heute nicht berechnet und nicht kalkuliert worden sind.</p>	<p>Es wird weiterhin angemerkt, dass aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Bereiches Eulenkamp nicht die Ausweisung als reines Wohngebiet mehr gerechtfertigt ist. Ein entsprechendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wurde durch die Stadt eingeleitet.</p> <p>In der Stunde zwischen 6:00-7:00 Uhr ist lediglich ein Lieferfahrzeug erlaubt. In der Regel handelt es sich um die Belieferung mit Backwaren durch einen Lieferwagen.</p> <p>Die Küche wird künstlich belüftet. Für die Auswirkungen von Lärm und Gerüchen wird zum einen auf die eigenen Schutz- und Ruheansprüche des geplanten Resorts, dass ein touristisches Angebot im hochwertigen Segment anbietet, hingewiesen. Zum anderen sind entsprechende strenge gesetzliche Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten (insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes).</p> <p>- Die Ver- und Entsorgung der Strandbar erfolgt auf dem Grundstück des Vorhabens über die Hotelanlage. Aufgrund der kleinteiligen Versorgung (ohne motorisierten Verkehr) ist nicht von einer zusätzlichen Lärmbelastung des Bereiches am Eulenkamp auszugehen. Lieferverkehr im Eulenkamp ist ausgeschlossen.</p> <p>- Tagsüber gib es keine lauteste Stunde. Dieser Termin nach TA Lärm bezieht sich auf die Nachtzeit (Pkt. 6.4... „maßgebend [...] ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.“). Zur Nachtzeit von 22:00-6:00 Uhr ist Lieferverkehr ausgeschlossen. In der Zeit von 6:00-7:00 Uhr ist er eingeschränkt.</p> <p>Zu der Lage und Art der techn. Anlagen wie Klimageräte liegen noch keine konkreten Angaben vor. Der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen von techn. Anlagen ausgehen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. In der Baugenehmigung werden entsprechende Auflagen erteilt.</p>
--	--	---	--

		<p>Ungeklärt ist aus unserer Sicht ebenso die Versorgung und Entsorgung der Strandbar. Wenn man den vorhin bezogenen Bebauungsplan ansieht kann dieses eigentlich nur über den Eulenkamp erfolgen, was eine zusätzliche Belastung des Eulenkamps bedeuten würde.</p> <p>In den jetzigen vorliegenden Unterlagen über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, wie viele LKW's in der lautesten Stunde tagsüber das Gelände anfahren, wie viele PKW-Bewegungen exakt geplant sind. Außerdem sind Emissionen für Lüftung, Kälte und anderen technischen Einrichtungen nicht definiert. Hier wird auf das Bauordnungsrechtliche Verfahren hingewiesen. Aus unserer Kenntnis ist ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan ein Bebauungsplan, der konkret Vorhaben plant und konkret auf dieses Vorhaben bezogen aufgestellt wird. Dieses vermischen wir momentan.</p> <p>3. Sonstiges Gibt es für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 folgende Untersuchungen: - wie oben schon erwähnt Verschattungsgutachten - Geruchsgutachten für die entsprechenden Küchendüfte - Lichtgutachten</p> <p>Abschließend möchten wir noch einmal klar steilen, dass wir</p>	<p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen und wird teilweise berücksichtigt. Es wurde eine Verschattungsstudie erstellt (siehe Punkt 1). Für die Auswirkungen von Gerüchen sowie von Licht wird zum einen auf die eigenen Schutz- und Ruheansprüche des geplanten Resorts, dass ein touristisches Angebot im hochwertigen Segment anbietet, hingewiesen. Zum anderen sind entsprechende strenge gesetzliche Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten (insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes)</p> <p>Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch bauordnungsrechtliche Vorschriften Werbeanlagen und eine mögliche unverhältnismäßige Lichtemission eingeschränkt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden einzelne Beeinträchtigung, die u.a. durch den Umfang der Neubebauung am Eulenkamp begründet sind, bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unzumutbaren bzw. erheblichen Benachteiligungen gesehen. Daher wird die Stadt unter besonderer Gewichtung der öffentlichen Belange zur Umnutzung des Geländes durch ein Wellnessresort mit Hotel und Apartmentanlage als zentralen Baustein für die qualitative Neuausrichtung im Tourismus an den Planungszielen festhalten.</p>
--	--	---	--

			<p>prinzipiell nicht gegen die Ansiedlung eines Hotels auf dem Schöneberger Areal sind, sondern es eher begrüßen, dennoch möchten wir natürlich unsere Belange und unsere Rechte gewahrt haben. Wir bitten Sie aus diesem Grunde unsere Anregungen und Einwände zu prüfen und wohlwollend zu behandeln. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Hilfreich für weitere Gespräche wäre sicherlich die weitere Durcharbeitung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes gemäß Bundesbaugesetz § 12, die allen Beteiligten die genaue Kontrolle der Festlegung und nachher der Durchführung ermöglicht und nicht erst strittige Punkte auf ein mögliches baurechtliches Verfahren verschiebt.</p>	
Bürgerin / Bürger 20	20	21.03.11 / Eing. 22.03	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderung des o.g. B-Plans ein. Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Hotel ist zu groß und zu hoch. 2. Föhr hat einen eigenen Stil. Die Architektur entspricht einer Großstadtbebauung und fügt sich daher nicht in die Gegend ein. 	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Mindestbetriebsgröße für ein hochwertiges und umfangreiches Hotelangebot (Wellness, Gastronomie) im Viersterne-Segment sind 145 Hotelzimmer mit 300 Betten erforderlich. Damit erfolgt eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzeptes Föhr. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Eine inseltypische Architektur ist in Wyk nicht erkennbar, insbesondere für größere Bauvorhaben werden keine vorbildhaften Beispiele gesehen. Die architektonische Gestaltung des Vorhabens wurde umfassend zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt und angepasst (z.B. durch Verwendung maritimer Elemente, horizontale Gliederung, geneigte Dächer, Terrassenflächen). Es wurde Wert auf eine zusammenhängende Gestaltung der Gebäude und der Freiräume gelegt, um so mit dem Resort ein funktionales und gestalterisches abgestimmtes En-</p>

		<p>3. Die geplanten 55 Ferienwohnungen sind für diese Lage zu viel. Sie erschlagen mit ihrem Erscheinungsbild den Südstrand.</p> <p>4. Die Ferienwohnungen wirken wie große Blöcke. Diese halte ich für die Insel nicht angemessen.</p>	<p>semble zu schaffen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hotel-Appartements sind in das Gesamtkonzept des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ integriert und sind mit dem Hotel gestalterisch und funktional verbunden. Durch das hochwertige Angebot wird ein neues touristisches Angebot geschaffen, dass es so noch nicht auf der Insel gibt und damit keine direkte Konkurrenzsituation schafft. Damit erfolgt eine Ergänzung der Angebotsstruktur gemäß der im „Tourismuskonzept Föhr“ formulierten Ziele.</p> <p>Im Vergleich zu den Auslastungen in Wyk (ca. 108.000 Gäste, ca. 1.070.000 Übernachtungen in 2006, inklusiv Kleinbetriebe, Quelle: Tourismus GmbH) sowie den laut Gastgeberverzeichnis 2011 heute bestehenden 935 Apartments und Ferienhäusern wird durch das geplante Vorhaben kein unverhältnismäßiger Zuwachs des Tourismusaufkommens entstehen.</p> <p>Durch externe Gutachten wurde bestätigt, dass bei einer Hotelanlage auf dem Niveau von vier Sternen (u. a. Wellness- und Gastronomie-Angebote, Veranstaltungssaal) für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtresorts eine entsprechende Anzahl an ergänzenden Ferienapartments erforderlich ist.</p> <p>Die Einschätzung der Stadt, dass eine Verträglichkeit der zusätzlichen Gäste des Resorts für den Standbereich gegeben ist, ist unter Punkt 1 näher ausgefügt.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits ausgeführt erfolgt eine städtebauliche und architektonische zusammenhängende Gestaltung des Vorhabens. Die 9 versetzt und freistehenden Apartmentgebäude sind durch Staffelgeschosse und geneigte Dächer gegliedert und deutlich als Einzelgebäude erkennbar, eine Blockbildung erfolgt nicht.</p> <p>In der näheren Umgebung befinden sich heterogene Baustrukturen, die von Einzelgebäuden mit hohem Satteldach bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach und u-förmige Apartmentanlage reichen. Die geplanten</p>
--	--	---	--

		<p>5. Die Anzahl der zusätzlichen Gäste, die in diesem Resort urlaube werden, kann der Südstrand nicht verkraften.</p>	<p>Apartmentgebäude orientieren sich in ihrer Kubatur unter Bezug einer modernen Architektursprache an den umgebenden Gebäuden.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Es ist von folgenden zu erwartenden Übernachtungen auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Hotel</u>: Unter der Annahme von 145 Zimmern, 65% Zimmerauslastung, Doppelbelegungsfaktor 1,8 (= übliche Benchmarks) ergeben sich rund 62.000 Übernachtungen pro Jahr. - <u>Ferienapartments</u>: 28 Ferienapartments Hotel / 27 Ferienapartments privat ergeben rund 21.000 Übernachtungen pro Jahr <p>Somit ergibt sich für das Resort – im stabilisierten 5. Betriebsjahr – eine zu erwartenden Zahl von rund 80.000 – 85.000 Übernachtungen pro Jahr. Es wird mit einer maximalen Auslastung für das Hotel von 300 Gästen und für die Apartmentgebäude mit 220 Gästen gerechnet. Zusätzlich sind externe Gäste für die Einrichtungen der Gastronomie und Wellness zu berücksichtigen. Unter der Berücksichtigung der zu erwartenden durchschnittliche Aufenthaltsdauer in einer Größenordnung zwischen 5 und 7 Tagen ergibt sich bei den oben angegebenen Übernachtungen/Jahr für das Resort eine korrespondierende Gästeanzahl/Jahr (= Ankünfte/Jahr) in einer Größenordnung zwischen 11.500 und 17.000. Im Vergleich zu den Gästezahlen der Insel Föhr (192.000, für 2009, Quelle: Föhr Tourismus GmbH) wären dies ein gemittelter Anteil von rund 7%, im Vergleich zu den Übernachtungszahlen (1.890.000 für 2009) ein Anteil von rund 5 %.</p> <p>In Bezug auf die zu erwartenden Verkehrs- und Schallschutzauswirkungen wurden im Rahmen des Planungsverfahren Untersuchungen erstellt und entsprechende Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Es wurde nachgewiesen, dass durch das Projekt keine unzumutbaren Zustände für die Anwohner entstehen.</p> <p>Aufgrund des umfangreichen Angebotes an Stränden auf Föhr sowie den Angeboten des Resorts wird nur ein Teil der Gäste den direkt angrenzenden Strandabschnitt</p>
--	--	--	--

		<p>6. Der Zusammenhang zwischen dem geplanten Hotel und den Apartments ist nicht im Text des B-Plans festgelegt, sondern nur im Vorhabenplan.</p> <p>7. Das Verkehrsgutachten halte ich nicht für genügend aussagekräftig, da die Daten zum Zeitpunkt des Gästewechsels erhoben wurden und somit der Andrang in der Gmelinstraße nicht so groß wie sonst üblich war.</p>	<p>in Anspruch nehmen. Weiterhin ist anzumerken, dass im Strandbereich keine Häufung von größeren touristischen Einrichtungen vorliegt und somit mit einer Verteilung der Urlaubsgäste auf den Strand auszugehen ist.</p> <p>Wie bereits erwähnt haben sich die Übernachtungszahlen (inklusive Kleinbetriebe) 2009 gegenüber dem Werte von 1996 um ca. 16 % verringert (Quelle: Föhr Tourismus GmbH). Die Differenz beträgt ca. 364.700 Übernachtungen pro Jahr. Damit wird durch das mit dem Resort geplante Angebot der alte Wert weiterhin deutlich unterschritten.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen: Eine betriebliche Regelung ist planungsrechtlich nicht regelbar. Durch die Regelung im Durchführungsvertrag erfolgt eine entsprechende juristisch bindende Sicherung entsprechend des zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten touristischen Konzeptes.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen: Zum Zeitpunkt der Erhebung am 27.08.-28.08.2010 waren die Hotelzimmer voll ausgebucht und die Ferienapartments gut ausgelastet. Zu berücksichtigen ist dass der Anteil Senioren an den Feriengästen bei einer immer älter werdenden Bevölkerung stetig anwächst. Diese Bevölkerungsgruppe geht außerhalb der Schulferien in Urlaub. Das Wetter war bei der Erhebung an einem Tag sonnig und am anderen regnerisch, sodass man einen guten Eindruck des Verkehrsverhaltens gewinnen konnte, wie es sich auch in der Hochsaison abspielt. Zur Spitzenzeit auf einer Ferieninsel gehört insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr, wenn sich die Fähre entleert und die Fahrzeuge zu ihren Zielorten unterwegs sind. Diese Situation konnte am Erhebungstag Samstag sehr gut beobachtet werden. Ein Großteil des Pkw-Verkehrs wird durch die Inselbewohner verursacht und ist damit unabhängig der Ferienzeiten der Bundesländer.</p> <p>Es herrschte insgesamt reger Verkehr. Die Gesamtsitu-</p>
--	--	--	---

		<p>8. Ich halte es für absurd, in einem Feriengebiet wie dem Südstrand eine 2,50m hohe Lärmschutzwand zu bauen.</p> <p>9. Der Parkcharakter des Geländes wird in unzumutbarer Weise zerstört.</p> <p>10. Wyk droht so rummelig wie Sylt zu werden.</p>	<p>ation konnte dadurch sehr gut eingeschätzt werden.</p> <p>Zusammenfassend wird angemerkt, dass die in der Hauptsaison durchgeführte Zählung als repräsentativ zu werten ist.</p> <p>Zu 8: Wird zur Kenntnis genommen: Die Lärmschutzwand wird begrünt und in die Freiraumgestaltung einbezogen mit dem Ziel, entsprechend der heutigen dichten Strauchkulisse die Sichtbarkeit der Wand stark einzuschränken. Zur Einhaltung der gesetzlichen Orientierungswerte zum Schallschutz ist eine entsprechende Höhe der Wand erforderlich.</p> <p>Zu 9: Wird zur Kenntnis genommen. Der Charakter des Geländes wird sich ändern. Der vorhandene Baumbestand und neu zu pflanzende Bäume sollen aber zukünftig eine wichtige Rolle spielen. Außerdem ist eine rahmende Bepflanzung festgesetzt.</p> <p>Zu 10: Wird zur Kenntnis genommen: Auf Sylt wurden in den vergangenen Jahren gleich mehrere große Hotel-/ Resortprojekte realisiert (z.B. A-Rosa Resort, TUI Dorfhof, Budersand Hotel, Hapimag Resort). Dies führte zu einer extrem dynamischen Entwicklung. So stieg die Anzahl der Übernachtungen in Betrieben mit mindestens 9 Betten auf Sylt allein zwischen 2007 (rund 1.400.000) und 2010 (rund 2.250.000) um ca. 60% (Quelle: Statistisches Landesamt). Befürchtungen einer vergleichbaren Entwicklung auf Föhr erscheinen anhand nachfolgender Fakten nicht begründbar: So sank die Zahl der Übernachtungen – laut Tourismuskonzept für die Insel Föhr, 2008 – auf Föhr allein zwischen 1996 und 2006 um -28%. Im Vergleichszeitraum konnte Sylt, auch gegen den Trend an der Nordsee S-H (-9%) insgesamt, die Übernachtungen bereits um +9% steigern.</p> <p>Für Föhr stellt sich die Entwicklung wie folgt dar: rund 805.000 Übernachtungen 2010, rund 840.000 Übernachtungen 2008 (zu 2010 -4%) und rund 795.000 Übernachtungen 2006 (zu 2010 +1%) in</p>
--	--	--	--

		<p>11. Ich bin ein Dauergast und liebe die Insel gerade, weil sie sich weitgehend die Ursprünglichkeit bewahrt hat. Dieses soll nicht durch eine solche inseluntypische Massenbebauung zerstört werden.</p>	<p>Betrieben mit mindestens 9 Betten (Quelle: Statistisches Landesamt). Somit kann für Föhr, nach den dramatischen Rückgängen zwischen 1996 und 2006, in den letzten Jahren eine gewisse Stabilisierung der Übernachtungszahlen auf niedrigem Niveau beobachtet werden. Mittelfristig muss allerdings ein deutlicher Rückgang der Übernachtungen konstatiert werden.</p> <p>Abgeleitet aus vergleichbaren Projekten, wird das Projekt „Wellness Resort Südstrand“ im stabilisierten 5. Betriebsjahr voraussichtlich 80.000 – 85.000 Übernachtungen pro Jahr generieren. Wird ansonsten eine stabile Entwicklung der Übernachtungen in den kommenden Jahren auf Föhr und der Stadt Wyk auf Föhr unterstellt (siehe oben), würde sich ein zu erwartender Zuwachs für Föhr auf 885.000 (+ 11%) bzw. für die Stadt Wyk auf Föhr auf 625.000 (+16%) ergeben. Die Sorge eines ungezügelten bzw. unverträglichen Wachstums des Tourismus auf Föhr und in der Stadt Wyk auf Föhr erscheint somit, zumindest ausgehend vom Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“, unbegründet. Vielmehr leistet das Projekt „Wellnessresort Wyk Südstrand“ den gewünschten Effekt der Stabilisierung und Sicherung der Tourismusdestination Föhr (vgl. Tourismuskonzept für die Insel Föhr, 2008).</p> <p>Zu 11: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt ist im direkten Umfeld eine heterogene Bebauungsstruktur vorzufinden, in der sich die aus mehreren Gebäuden differenzierte Resortanlage einfügt. Entsprechend der siedlungstypologischen Untersuchung befinden sich die größeren touristischen sowie gesundheitsorientierten Einrichtungen in direkter Strandnähe (z.B. Atlantis Hotel, Hamburger Kinderheim, Aqua-Föhr, AOK Kinderheim). Dazu gehört auch das Paritätische Haus Schöneberg, an dessen Standort das geplante Hotel errichtet werden soll. Eine untypische Massenbebauung ist daher nicht erkennbar, durch Abstufungen und Gliederungen der Gebäudekörper wird vielmehr eine Einfügung in die Umgebung vorgenommen.</p>
--	--	---	--

		<p>12. Bis jetzt wurde die Wucht des großen Gebäudes durch davor stehende Bäume abgemildert. Nun aber tritt der riesige Hotelbau ungeschützt zur Seeseite in Erscheinung und erschlägt mich.</p> <p>13. Ich möchte mich im Urlaub auf Föhr erholen und mich nicht über eine erneute, unnötige Bausünde ärgern müssen. Dann werde ich mir ein anderes Urlaubsziel suchen müssen.</p> <p>14. Der Bau des Wellnessresorts wird gegen den Willen der überwiegenden Zahl der Inselbewohner und deren Gäste gebaut. Welchen Weg will die Insel in Zukunft gehen? Wenn ich Trubel und Masse haben will. Kann ich gleich nach Sylt geben.</p> <p>15. Zum Wohl der Insel trägt der geplante Bau nicht bei.</p>	<p>Zu 12: Wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten rahmenden Gehölzpflanzungen werden sich, abgesehen von gelegentlichen, fachlich erforderlichen Pflegeschnitten, frei entfalten können. Im Rahmen der Umsetzung auf Objektplanungsebene ist vorgesehen, auch küstenseitig einzelne Bäume (auch solche, die sich unter Windschur entwickelt haben) stehen zu lassen. Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet. Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung“ mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Der Baukörper wird in allen Bauteilen gestaffelt, um eine Gliederung der erforderlichen Baumasse zu erreichen. Zur Seeseite sind ausschließlich zwei Gebäudeflügel mit gestaffelten Geschossen angeordnet, weiterhin hält die neue Hotelanlage einen Abstand von mindestens 26m statt den heutigen 18 m zur Strandpromenade ein. Durch Neupflanzungen wird eine Eingrünung erfolgen.</p> <p>Zu 13: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 14: Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Wyk auf Föhr hat rund 4.500 Einwohner. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gab es die Möglichkeit Stellungnahme zum Vorhaben zu nehmen. Dies wurde durch 25 schriftliche und 42 mündliche Stellungnahmen in Anspruch genommen. Daraus lässt sich nicht die überwiegende Zahl der Inselbewohner ableiten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben eine intensive und kritische Auseinandersetzung durch Einwohner erfolgt ist. Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird jedoch an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.</p> <p>Zu 15: Wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Vor-</p>
--	--	---	--

			<p>16. Die bis jetzt vorgelegten Pläne und Computeranimationen vermitteln keinen Eindruck von den tatsächlichen Größen der Bauten. Ein maßstabgerechtes Modell des Resorts oder zumindest eine maßstabgerechte Skizze im Zusammenhang mit beiden Seiten der Gmelinstraße sowie der angrenzenden Umgebung wäre wichtig, um einen einigermaßen realistischen Eindruck zu erhalten.</p>	<p>haben handelt es sich um die Umsetzung der Entwicklungsziele des Tourismuskonzepts Föhr, welches unter Beteiligung der Inselgemeinden und der Stadt Wyk auf Föhr erarbeitet wurde.</p> <p>Zu 16: Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Abstimmung der Entwurfsentwicklung mit der Stadt wurde ein Modell (Maßstab 1:500) erarbeitet. Diese war auch zur Informationsveranstaltung am 08.11.2010 ausgestellt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umfang der Bebauung durch Pläne, Ansichten und Schnitte in aussagekräftiger und allgemeinverständlicher Form aufgenommen.</p>
Bürgerin / Bürger 21	21	22.03.11 / Eing. 22.03	<p>Anregungen und bedenken zur Bebauung des ehemaligen Haus Schöneberg Lungenheilstätte des Landes – Berlin-Schöneberg, wurde vom Paritätischen Verband bewirtschaftet. Ca. Mitte der 1995er – Jahre erhielten die Bewohner vom Land Berlin-Schöneberg das Gelände mit Bauten, für 1 „symbolische“ DE-Mark. Das Anwesen wurde auf 13,0 Mio. Mark geschätzt! Für das Geld was der Verein einsparte, sollte das Anwesen restauriert/saniert werden. Statt das Anwesen in Stand zu setzen, ließ man es verkommen. Schließlich wurden Auflagen angekündigt, die zur Sanierung verpflichten! Bereits um 1996/98 beabsichtigen die „Schöneberger“, die Gebäude abzureißen, und im App.-Stil neu zu bauen, was von der Stadtverwaltung abgelehnt wurde. Unter dem DRUCK der Behörden suchten die „Schöneberger“ einen Geldgeber, der Neubauten finanzieren sollte. man, die Schöneberger hatten angeblich kein Geld, um das Bauvorhaben durchzuführen. Mit der Unterstützung des Bürgermeisters Heinz Lorenzen wurde dann schließlich das Gelände an der Boldixumer Straße gefunden. Und großzügig bebaut. Nachbarn des Grundstückes hatten Beschwerde eingelegt, u.a. auch wegen des Vorkommens von Fledermäusen, die erheblich gestört würden. (Eine Föhr-Fledermaus-Spezialistin) bekundete, dass die Tiere nicht gestört würden. Also wurde im Herbst 2010 mit dem Bau begonnen, er ist in diesen Tagen nahezu fertig. Das Gelände in der Gmelinstr. Ehemaliger Standort der Schöneberger, sollte ein Geldgeber erhalten, der die Neubauten finanzieren sollte/wollte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Entwicklungsziele für den Tourismus wurde durch die Föhr Tourismus GmbH und die Stadt Wyk auf Föhr seit einigen Jahren versucht, einen Investor sowie einen Betreiber für die Errichtung einer 4 bis 5-Sterne- Hotelanlage zu gewinnen. Als geeigneter Standort für ein entsprechendes Hotel wurde das Gelände „Haus Schöneberg“ ausgewählt, da es über eine direkte Strandlage verfügt und einen ausreichend großen Flächenzuschnitt verfügt. Trotz jahrelanger Suche konnte für diesen Standort jedoch kein Investor bzw. Betreiber gefunden werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht nun eine entsprechende Entwicklung.</p> <p>Die Stadt Wyk auf Föhr beabsichtigt nicht, eine eigene Projektentwicklung vorzunehmen, dies entspricht auch nicht den kommunalen Aufgaben.</p>

		<p>Das Gelände in der Gmelinstr. Soll nun mit dem Hotel und den Ferienhäusern bepflastert werden. Ein guter Baumbestand soll großzügig ausgelichtet/ ausgeholzt werden. Wir hängen dann viel „Fledermaus-Nistkästen“ auf, damit die Tiere sich GUT verstecken können! Fledermäuse sind Dämmerungs- und Nachttiere. Sie ernähren sich von Insekten, fliegende und solche, die in Bodennähe vorkommen. Werden Bäume abgeholzt und Boden bebaut, so werden Plätze zerstört, in / auf denen sich die Nahrung entwickelt und heranwächst. Da nutzen auch keine Brut- und Schlafplätze. Heinz Lorenzen, ehemals Sport- und Deutschlehrer, sollte wiesen, dass Stadt Wyk eine gut ausgestattete Bücherei besitzt. Wo in der Rubrik Biologie-, Umwelt- und Naturschutz zu finden ist! Ansonsten wäre es ein Leichtes, mal nachzufragen.</p> <p>Nun zu den Finanzen: soweit bekannt, verfügen die „Schöneberger“ über ausreichend Geldmittel, als da wären haben die Leute in den 1980/1990-Jahren die Meierei in Oevenum gekauft, für einige 100-det-Tausend DM. Um das Jahr 2000 – nördlich der Hafestraße. Am Königsgarten Grundstück und Gebäude für Bewohner- für ca. 800.00 DM ! An der Gmelinstraße, gegenüber dem Schöneberger-Gelände Häuser/Gelände „Haus Rotheide“ mit einem Erlös von etwa 1 Million Euro!!! Besagtes Gelände wurde erheblich ausgeholzt, damit bekämen „Manche“ Bauherren besondere Konditionen!!! Der Kreis „Rendsburg-Eckernförde“ der einst Gelände und Gebäude</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen: Bei der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung wurden durch die Versetzung der Gebäudekörper und die Abstufungen eine besondere Sorgfalt auf die Einbeziehung der Kubaturen in die angrenzende Siedlungs- und Landschaftsstruktur gelegt. Kernidee ist, dass die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ eine städtebauliche Einheit bildet, die sich aus dem Hotel, den Apartmentgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammengesetzt.</p> <p>Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. In den vorhandenen baulichen Strukturen ist dieses Nutzungsmaß ebenfalls vorzufinden. Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Eine wesentliche Veränderung des Charakters wird daher nicht gesehen.</p> <p>Auf der nördlichen Seite der Gmelinstr. befinden sich momentan 15 und auf der südlichen 18 Bäume. Nach umfangreicher Prüfung wurde die Fällung von 3 Bäumen auf ein Minimum reduziert, die Kompensation sieht 3 Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle vor. Entsprechend wurde für die Fällung von 3 Allee-Bäumen bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung beantragt und in Aussicht gestellt. Es ist nicht zu erkennen, dass darunter der Allee-Charakter zerstört wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen: Grundstücksverhandlungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--	--	--

		<p>des ehem. Föhrer Gymnasium ebenfalls veräußern wollte (für geschätzte 8 Millionen DM) um deren Haushalt zu sanieren. Interessenten, die das Anwesen kaufen wollten, bekamen im Gegensatz zu den „Schönbergern“ keine Baugenehmigung für Extrabauten! Erst als das Gebäude des Gymnasiums verpachtet wurde, bekamen die „Schönberger“ eine großzügige Bebauung! ...x... sind insgesamt zu zahlen. Müsste verglichen/überprüft werden. Das „Schöneberger“-Gelände beträgt ca. 3,2 Hektar. Es sollte 1 Hotel mit 300 Betten und ca. Häuser mit 3 Etagen entstehen. Insgesamt also 800 Betten! Hotels, das ist nun ja hinreichend bekannt, siehe Colloseum und Schloß am Meer, welches übrigens ehemals 1912 als Hotel erbaut, dann in der schlechten Nachkriegszeit – nach 1914 /1918 in Kinderheim umgebaut wurde nach Kinderheim wieder in Hotel, und danach (heute) in 21 Ferienwohnungen. So wird es schließlich mit dem neuen Hotel Gmelinstraße geschehen. KEIN HOTEL Schöneberger – Abreißen + Neubauen!! Hotel= ...wir benötigen einen Versammlungssaal das verlangte bereits Hanjo Weber „Cafe-Steigleder“ um Großveranstaltungen abzuhalten. Dies ist nun auf Bürgermeister/Lehrer a. D, übergesprungen! Sie können sicher sein, einen Hotellier nicht vorschreiben zu können, wie und wann, Stadt Wyk den Saal benutzen kann! Übrigens, für wenige Male lohnt ein Saal nicht! Da gibt es besseres: die „National-Park-Halle fasst 400 Personen! Außerdem gibt es Möglichkeiten, wie beim Schleswig-Holstein Musik-Festival unten habe ich einige Möglichkeiten aufgeführt: Föhr, Wyk Selim Sessler and Friends, S-H Festival Chor Lübeck. etc. Was beim SSH-MF möglich ist sollte auch auf Föhr möglich sein. Es müsste doch hinreichend bekannt sein, zweierlei Zulassung kann teuer werden.</p> <p>Und wir wollen kein 2. Sylt.</p> <p>Anlage: Zeitungsartikel Morgenpost 16.08.2010 „Stirbt Sylt den Schickimicki-Tod?“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen: Die Touristischen Daten lassen keine Vergleichbarkeit erkennen (Sylt: 2,25 Mio. / Föhr: 0,8 Mio. Übernachtungen 2010). Auf Föhr befinden sich die Unterkünfte weiterhin fast ausschließlich Ferienwohnungen, in Sylt dagegen in Hotels. Im Rahmen eines Vergleiches der Preisniveaus auf europäischen und deutschen Inseln verzeichnete Föhr den niedrigsten Übernachtungspreis (http://blog.trivago.de). Durch das geplante Resort wird ein gehobenes und qualitativ hochwertiges Angebot für neue Zielgruppen</p>
--	--	---	--

				<p>geschaffen, das keinen „Billigtourismus“ entspricht. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden.</p> <p>Die Touristischen Daten lassen keine Vergleichbarkeit mit einem dauerhaften „billigen Massentourismus“ erkennen, da sich auf Föhr die Unterkünfte weiterhin fast ausschließlich in Ferienwohnungen befinden und große Touristische Betriebe weitgehend fehlen. Im Rahmen eines Vergleiches der Preisniveaus auf europäischen und deutschen Inseln verzeichnete Föhr gegenwärtig den niedrigsten Übernachtungspreis (http://blog.trivago.de). Durch das geplante Resort wird ein gehobenes und qualitativ hochwertiges Angebot für neue Zielgruppen geschaffen, das keinen „Billigtourismus“ entspricht. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden.</p>
Bürgerin / Bürger 22	22	21.03.11 / Eing. 22.03	<p>1. Wir bitten Sie, den Hotelneubau auf dem Gelände des Hauses Schöneberg gut zu überdenken. Unserer Meinung nach ist an diesem Bauprojekt vieles nicht gut genug abgewogen.</p> <p>Es besteht keine Zeitnot. Die Schöneberger haben eine langfristige Zwischenfinanzierung, so dass der Erlös aus dem Grundstücksverkauf erst in einigen Jahren benötigt wird. Wir bitten Sie, ein wirklich sinnvolles Nutzungskonzept auf dem Areal zu entwickeln. Die Insel Föhr, besonders der kleine Südstrand mit seinem schmalen Strand, kann nur von einem ökologischen Bauprojekt langfristig profitieren. Auch der gesunde Zukunftstourismus kann sich nur dann entwickeln, wenn wir ökologische Bauprojekte bevorzugen.</p> <p>2. Das im Bauamt der Stadt Wyk vorgestellte Bauprojekt ist in vielen Punkten nicht akzeptabel. Wyk ist ein Luftkurort, der Südstrand und die Gmelinstraße eine Erholungszone, deswegen ist das erhöhte Verkehrsaufkommen, der Lärm, die Immis-</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Entwicklungsziele für den Tourismus wurde durch die Föhr Tourismus GmbH und die Stadt Wyk auf Föhr seit einigen Jahren versucht, einen Investor sowie einen Betreiber für die Errichtung einer 4 bis 5-Sterne- Hotelanlage zu gewinnen. Als geeigneter Standort für ein entsprechendes Hotel wurde das Gelände „Haus Schöneberg“ ausgewählt, da es über eine direkte Strandlage verfügt und einen ausreichend großen Flächenzuschnitt verfügt. Trotz jahrelanger Suche konnte für diesen Standort jedoch kein Investor bzw. Betreiber gefunden werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht nun eine entsprechende Entwicklung.</p> <p>Die Stadt Wyk auf Föhr beabsichtigt nicht, eine eigene Projektentwicklung vorzunehmen, dies entspricht auch nicht den kommunalen Aufgaben.</p> <p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen, die die Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes respektieren,</p>

		<p>sion der Abgase (zusätzlich 674 PKW und 12 Lastwagen mehr) nicht verträglich. Vom an der Gmelinstraße geplanten Hotelbau (150 Zimmer) und den angrenzenden Häusern mit 55 Apartments wird keine unzumutbare Lärmbelastung ausgehen – zu diesem Schluss kommt ein Gutachten, das ein Berliner Büro im Auftrag des Bauträgers erstellt hat. Für uns ist das im Auftrag des Bauträgers erstellte Gutachten nicht objektiv! Wir bitten um ein objektives Gutachten für einen Luftkurort und für eine Erholungszone (Südstrand, Gmelinstraße). Wir bitten um Aufklärung, wie die Häuser Gmelinstraße 16, 16a, 18 (gegenüber Schöneberger) von Lärm und Abgasimmission geschützt werden sollen?</p> <p>3. Wir bitten auch um ein geologisches Gutachten über die Auswirkung des Wasserabsinkens bei Tiefgaragenbau, auf die Nachbarschaftsflora (besonders auf die alten Bäume im Park und der Umgebung, auch auf die Bäume auf dem Grundstück Gmelinstraße 16a). Es besteht die Befürchtung, dass das Wasserabsinken für die überdimensionalen unterirdischen Parkplätze (ca. 200) fatale Folgen für die Bäume haben kann. Wenn das passiert, wer wird die Konsequenzen tragen?</p> <p>4. Die Höhe und die Masse der überdimensionalen Baukörper, die Abholzung der 150 Bäume ist für uns bedrückend und nicht verträglich. Wir bitten um die Anfertigung eines maßstabsgerechten Modells mit den verbliebenen Bäumen im Verhältnis zu den übrigen Häusern der Gmelinstraße. Die Beteiligung der Bevölkerung von Föhr an diesem Bauprojekt konnte deshalb nicht stattfinden, weil die meisten Menschen sich die Höhe und die Masse nicht vorstellen können. Viele Bürger der Insel wünschen sich so ein Modell.</p>	<p>gewährleistet. Dabei ist die Höhe des einzusetzenden aktiven Lärmschutzes in Form von Lärmschutzwänden entsprechend des prognostizierten Park- und Lieferverkehrs dimensioniert worden. Gem. Schallschutzgutachten erfolgt im Vergleich zur bestehenden Verkehrseinträchtigung eine Einhaltung der Richtwerte in den betroffenen Wohngebäuden Gmelinstraße 16, 16a, 18. Grundlage waren hier die maximalen Spitzenauslastungen, im überwiegenden Zeitraum erfolgt eine geringere Auslastung und damit ein geringer Verkehrsfluss. Im Rahmen des Entwurfes erfolgte ein Abrücken des Stellplatzes um ca. 5 m. Die neue Hotelzufahrt liegt am Standort der bestehenden Zufahrt.</p> <p>Passiver Schallschutz wird nicht eingesetzt. Der Schallschutz wird mit aktiven Schallschutzmaßnahmen und Begrenzung von Betriebszeiten gewährleistet.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die auf dem Vorhabengelände Grundwasserflurabstände von 4,8 m bis 5,9 m unter Flur festgestellt hat. Der Grundwasserspiegel liegt unabhängig vom Gezeitenstrom konstant bei 1,1 m bis 1,3 m über NN. Eine Wasserhaltung (und damit Abpumpen von Grundwasser) ist nach Baugrundgutachten weder bauzeitig noch dauerhaft erforderlich. Auswirkungen auf den Baumbestand auf Nachbargrundstücken durch künstlich abgesenkte Wasserstände also nicht zu befürchten.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde bereits berücksichtigt. Für das Planungsgebiet wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten. 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 zusammengesetzt. Es wurde versucht, den Baumbestand so weit wie möglich in die Planung zu integrieren. Es bleiben auch</p>
--	--	---	---

			<p>5. Wir, die Dauerbewohner der Gmelinstraße 16a bitten den Stadtplaner Wolf Uwe Rilke zu uns zu kommen, um sein Bauprojekt von hier aus zu betrachten. Anstatt eine parkähnliche Anlage, werden wir ein Areal mit abgeholzten Bäumen, mit ca. 50 oberirdischen Parkplätzen mit einer Lärmschutzmauer und großen, hohen Baukörpern (teilweise so hoch wie der Schornstein am Wellenbad) vor Augen haben. Diese nicht mit der Landschaft integrierte Architektur soll noch illuminiert werden. Das wird für uns sehr belastend. Wir bitten die Bauherren darauf zu verzichten.</p> <p>Eine letzte Frage: Wo wollen Sie den Ersatz für die 150 Bäume pflanzen?</p>	<p>Bäume stehen, die weder standortgerecht, noch heimisch, noch standsicher aber kulissenbildend sind. Der Bestand wird zum großen Teil von schlechtwüchsigen Schwarzkiefern geprägt. Die Randeichen am Eulenkamp bleiben erhalten.</p> <p>Im Rahmen der Abstimmung der Entwurfsentwicklung mit der Stadt wurde ein Modell (Maßstab 1:500) erarbeitet. Diese war auch zur Informationsveranstaltung am 08.11.2010 ausgestellt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umfang der Bebauung durch Pläne, Ansichten und Schnitte in aussagekräftiger und allgemeinverständlicher Form aufgenommen.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird die Beleuchtung von Werbeanlagen durch bauordnungsrechtliche Vorschriften geregelt. Diese sehen eine behutsame und verträgliche Beleuchtung der Werbeanlagen vor. Daneben ist eine gebäudeübliche Beleuchtung vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Fällantrag bei der Stadt beantragt. In diesem werden der Ersatz und der Standort für den Ersatz festgelegt. Natürlich wird versucht, so viele Bäume wie möglich auf dem Vorhabengrundstück zu pflanzen. Es sind auf dem Grundstück mindestens ca. 70 Neupflanzungen festgesetzt. Für diese festgesetzten Bäume werden allerdings standortangemessene und heimische Baumarten verwendet, was im Bestand überwiegend nicht der Fall ist.</p>
Bürgerin / Bürger 23	23	22.03.11 / Eing. 22.03	<p>Hiermit lege ich als Bürger der Stadt Wyk auf Föhr Einspruch gegen die Änderung des 3Plans Nr. 31 "Wellnessresort Wyk Südstrand" ein. Begründung:</p> <p>1. Das geplante Wellnessresort-Hotel fügt sich in eine Reihe von baulichen Fehlentwicklungen der 60er- und 70er-Jahre</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>ein, die bereits einschneidend diesen Charakter beeinträchtigen.</p> <p>2. Es fehlt eine sorgfältige Analyse des in Verbindung mit dem Wellnessresort eintretenden höheren Verkehrsaufkommens und der dafür zusätzlich benötigten Infrastruktur. Eine deswegen durchgeführte Messung wurde zum falschen Zeitpunkt durchgeführt, bei schlechtem Wetter im Regen, zu Zeiten des Gästewechsels Freitag/Samstag und erst am letzten Ferienvoche in NRW, dann, wenn die meisten Feriengäste bereits abgereist sind.</p> <p>3. Offen ist die Frage der Unterkünfte für das Personal. Mittlerweile werden Wohnunterkünfte in Dagebüll in Erwägung gezogen. Dies macht deutlich, dass das Hotelprojekt oberflächlich geplant wurde und nur den wirtschaftlichen Interessen des Investors dient.</p>	<p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der Erhebung am 27.08.-28.08.2010 waren die Hotelzimmer voll ausgebucht und die Ferienapartments gut ausgelastet. Zu berücksichtigen ist dass der Anteil Senioren an den Feriengästen bei einer immer älter werdenden Bevölkerung stetig anwächst. Diese Bevölkerungsgruppe geht außerhalb der Schulferien in Urlaub. Das Wetter war bei der Erhebung an einem Tag sonnig und am anderen regnerisch, sodass man einen guten Eindruck des Verkehrsverhaltens gewinnen konnte, wie es sich in der Hochsaison abspielt. Zur Spitzenzeit auf einer Ferieninsel gehört insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr, wenn sich die Fähre entleert und die Fahrzeuge zu ihren Zielorten unterwegs sind. Diese Situation konnte am Erhebungstag Samstag sehr gut beobachtet werden. Ein Großteil des Pkw-Verkehrs wird durch die Inselbewohner verursacht und ist damit unabhängig der Ferienzeiten der Bundesländer.</p> <p>Es herrschte insgesamt reger Verkehr. Die Gesamtsituation konnte dadurch sehr gut eingeschätzt werden.</p> <p>Zusammenfassend wird angemerkt, dass die in der Hauptsaison durchgeführte Zählung als repräsentativ zu werten ist.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Sicherung des Personalwohnens für mind. 25 Personen. Ein Teil des Personals wird sich aus Einheimischen zusammensetzen, für die kein separates Personalwohnen erforderlich ist. Aus konzeptionellen und städtebaulichen Gründen wurde auf ein Personalwohngebäude direkt auf dem für eine hochwertige touristische Nutzung vorgesehenen Projektareal verzichtet. Der Nachweis der Personalunterkünfte erfolgt somit außerhalb des Projektgrundstücks. Der Durchführungsvertrag stellt klar, dass hierfür</p>
--	--	--	--

		<p>4. Der Südstrand ist bereits jetzt in der Hauptferienzeit an seiner Auslastungsgrenze. Schon jetzt sind die beiden Strandcafes Schapers und Pitschis in der Hauptsaison überlastet. Durch die enorme Zunahme der touristischen Auslastung am Strand sind abschreckende Zustände zu erwarten.</p>	<p>keine aktuell genutzten Dauerwohnungen in Anspruch genommen, d. h. nicht dem aktuellen Wohnungsbestand entzogen werden.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Es ist von folgenden zu erwartenden Übernachtungen auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Hotel</u>: Unter der Annahme von 145 Zimmern, 65% Zimmerauslastung, Doppelbelegungsfaktor 1,8 (= übliche Benchmarks) ergeben sich rund 62.000 Übernachtungen pro Jahr. - <u>Ferienapartments</u>: 28 Ferienapartments Hotel / 27 Ferienapartments privat ergeben rund 21.000 Übernachtungen pro Jahr <p>Somit ergibt sich für das Resort – im stabilisierten 5. Betriebsjahr – eine zu erwartenden Zahl von rund 80.000 – 85.000 Übernachtungen pro Jahr. Es wird mit einer maximalen Auslastung für das Hotel von 300 Gästen und für die Apartmentgebäude mit 220 Gästen gerechnet. Zusätzlich sind externe Gäste für die Einrichtungen der Gastronomie und Wellness zu berücksichtigen. Unter der Berücksichtigung der zu erwartenden durchschnittliche Aufenthaltsdauer in einer Größenordnung zwischen 5 und 7 Tagen ergibt sich bei den oben angegebenen Übernachtungen/Jahr für das Resort eine korrespondierende Gästeanzahl/Jahr (= Ankünfte/Jahr) in einer Größenordnung zwischen 11.500 und 17.000. Im Vergleich zu den Gästezahlen der Insel Föhr (192.000, für 2009, Quelle: Föhr Tourismus GmbH) wären dies ein gemittelter Anteil von rund 7%, im Vergleich zu den Übernachtungszahlen (1.890.000 für 2009) ein Anteil von rund 5 %.</p> <p>In Bezug auf die zu erwartenden Verkehrs- und Schallschutzauswirkungen wurden im Rahmen des Planungsverfahren Untersuchungen erstellt und entsprechende Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Es wurde nachgewiesen, dass durch das Projekt keine unzumutbaren Zustände für die Anwohner entstehen.</p> <p>Aufgrund des umfangreichen Angebotes an Stränden auf Föhr sowie den Angeboten des Resorts wird nur ein Teil der Gäste den direkt angrenzenden Strandabschnitt</p>
--	--	---	---

		<p>5. Der geplante Hotelneubau zielt auf neu zu erschließende Touristengruppen ab auch außerhalb der Saison. Hierbei fehlt es an einem Gesamtkonzept, da außerhalb der Saison die Infrastruktur auf Föhr sehr schlecht ist, sowohl kulturell als auch verkehrstechnisch (z.B. schlechter Fährfahrplan).</p>	<p>in Anspruch nehmen. Weiterhin ist anzumerken, dass im Strandbereich keine Häufung von größeren touristischen Einrichtungen vorliegt und somit mit einer Verteilung der Urlaubsgäste auf den Strand auszugehen ist.</p> <p>Wie bereits erwähnt haben sich die Übernachtungszahlen (inklusive Kleinbetriebe) 2009 gegenüber dem Werte von 1996 um ca. 16 % verringert (Quelle: Föhr Tourismus GmbH). Die Differenz beträgt ca. 364.700 Übernachtungen pro Jahr. Damit wird durch das mit dem Resort geplante Angebot der alte Wert weiterhin deutlich unterschritten.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Das geplante touristische Angebot im Plangebiet grenzt sich aufgrund seines hohen Standards (4Sterne +) und der gastronomischen- und Wellnessangebote von den bisherigen touristischen Strukturen ab. Durch das Vorhaben wird das touristische Angebot in Wyk ergänzt und weiterentwickelt. Das führt zu einer Stärkung des Tourismusstandorts Wyk und der Insel Föhr. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben und Maßnahmen des aktuellen Tourismuskonzeptes für die Insel Föhr.</p> <p>Das Ziel zur Erhöhung der Wertschöpfung aus dem Tourismus, u.a. durch Ansprache einkommensstarker Zielgruppen (qualitativer Aspekt) und Steigerung der Übernachtungs- und Gästezahlen (qualitativer Aspekt) wird aus touristisch fachlicher Sicht von der Föhr Tourismus GmbH bestätigt. Aufgrund der stark ausgeprägten Saisonalität besteht das Wachstumspotential fast ausschließlich in der Vor-, Nach- und Nebensaison. Um diese Zeiträume zu erschließen, bedarf es einer neuen Zielgruppendefinition und darauf ausgerichteten Angebotsgestaltung. Für diese Entwicklungsziele ist das geplante Hotelprojekt von großer Bedeutung, da es das Angebot erweitert und bisher auf der Insel stark unterrepräsentierten Zielgruppen vermehrt auf die Destination Föhr gezogen werden. Da es sich um „neue“ Gäste handelt, relativiert sich die Wettbewerbssituation, durch die Saisonverlängerung werden eher zusätzliche Gäste und Kaufkraft angezogen.</p>
--	--	---	---

			<p>6. Die Strandstraße stellt die Haupt-Zufahrtsstraße zur Gmelinstraße und damit auch zum Hotelneubau dar. Als Anwohner der Strandstraße werde ich durch das höhere Verkehrsaufkommen beeinträchtigt.</p> <p>7. Baustellenlärm und Bettenburgen schädigen die Natur.</p> <p>Sollte weitere Kommunikation gewünscht sein, bitte ich dies; ausschließlich per email und/oder Fax durchzuführen.</p>	<p>Ähnliches wird auch für die geplanten touristisch genutzten Ferienapartments vorgesehen. Mit einer Wohnfläche von über 90 m², hochwertiger Ausstattung, attraktiver Infrastruktur (Anbindung an Hotelservice, Wellness und Gastronomie) und direkter Strandlage stehen diese Einheiten kaum in direkter Konkurrenz zu den bisher auf Föhr überwiegend privat vermieteten Ferienwohnungen des mittleren Preissegmentes.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln, dazu gehört auch die Strandstraße, der für den westlichen Teil von Wyk eine wichtige Erschließungsfunktion zukommt.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Baustelle wird eine temporäre Beeinträchtigung erfolgen, die durch eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baulogistik, Einhaltung der Schutzzeiten nach artenschutzrechtlichen Vorgaben) auf ein Minimum reduziert werden soll. Im Rahmen der</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Bürgerin / Bürger 24	24	22.03.11 / Eing. 23.03	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben des „Wellness-Ressort Wyk Südstrand“.</p> <p>Ich bin Anwohner der Badestraße. Nach Durchsicht der öffentlich ausliegenden Unterlagen der Verkehrsanbindung für das „Ressort“ musste ich jedoch mit Entsetzen feststellen, dass der Anreiseverkehr über die Badestraße zum „Wellness-Ressort“ geleitet werden soll.</p> <p>Ohne dieses Bauvorhaben ist die Kapazitätsgrenze dessen was die Badestraße vertragen kann jetzt schon lange überschritten.</p> <p>Ich kann es nicht hinnehmen, dass meine Wohnqualität auf der Insel und in der Badestraße durch noch mehr Verkehrsauf-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen: Im Ergebnis einer Routenverfolgung, die im Rahmen einer Kennzeichenerfassung durchgeführt wurde, wurde festgestellt, dass heute ca. 40% des Anreiseverkehrs über die Badestraße zur Gmelinstraße geführt werden. Da die Badestraße eine Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung ist, kann der Abreiseverkehr nicht über sie führen. Die Relation über den Fehrstieg stellt jedoch eine schnellere und direktere Anbindung an die L214 dar, sodass sie häufiger genutzt wird. Über ein Verkehrsleitsystem soll erreicht werden, dass</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung sowie Flächennutzungsplan 1. Änderung „Wellnessresort Wyk Südstrand“ Stand 20.04.2011

			kommen, der Anlieferverkehr wird ja sicherlich auch durch die Badestraße geleitet, noch mehr beeinträchtigt wird. Was ist mit der Qualität, die wir doch so gern vermarkten. Oder wird hier nur noch auf Profitgier gesetzt?	der Anreiseverkehr gezielt über den Fehrstieg zum Wellnessresort geleitet wird. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln.
Bürgerin / Bürger 25	25	22.03.11 / Eing. 22.03	<p>Stellungnahme, durchaus emotional, zum geplanten Hotelneubau in der Gmelinstr. am Südstrand auf dem Schöneberger Grundstück</p> <p>- u.a. verwendetes Vokabular aus den Unterlagen zur Einsicht fürs Publikum: S.5, Best ager; neue Familien (einkommensstarke, qualitätsbewußte Gästesegmente; Leuchtturmprojekt m. überregionaler Ausstrahlung; Saisonverlängerung durch entsprechende Angebotsstruktur) S.11, durch Hotel u. Appartements ausgelöster Verkehr etc. im Fall von „Events“</p> <p>S.25, Schutzgut Mensch: Für die umgebende Wohn- und Erholungsfunktion werden sich keine erheblichen Verschlechterungen ergeben S.23, 24, 29 über Beschallung/Geräuschemission etc.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Allein das Vokabular empfinde ich als entlarvend für den Geist des o. g. Vorhabens. Die Worte les' ich wohl, allein mir fehlt der Glaube selbst an die verheißenen abgemilderten Schrecken - denn für uns auf unserem Grundstück Waldstr.9a, 11, 11a und 11b (s. Zeichnung in der Anlage) wird die Auswirkung des geplanten Hotelneubaus (allein schon der Name! deutsch ging's wohl nicht!?) dergestalt sein, dass wir, mein Bruder und ich, die weiterführende Besiedlung unseres idyllischen Grundstücks kaum unserer Nachkommenschaft werden schmackhaft machen können. Dieses Grundstücks, das seit 109 Jahren zur Familie gehört, und dessen Idylle rapide abgenommen hat, seit Henry J. Gmelinstr.14 (?) und zwei weitere, davon eines gar in den Rote-Haide-Park hineingebaut hat (dieses wird bezeichnenderweise im Volksmund Das Frauengefängnis genannt als Fremdkörper, der es ist...) und der seitdem ein Parkplatz mit sterbendem Baumbestand ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Um eine differenzierte Beschreibung der Konzeptionen vorzunehmen, werden entsprechende branchenübliche Fachbegriffe verwendet.</p> <p>Durch das geplante Resort wird ein gehobenes und qualitativ hochwertiges Angebot für neue Zielgruppen geschaffen, das keinen „Billigtourismus“ entspricht. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Mit dem touristischen Angebot im hochwertigen Segment ist daher auch ein eigener Ruheanspruch des geplanten Resorts zu berücksichtigen.</p> <p>Da das Vorhaben eine Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereiches vorsieht, erfolgt keine Inanspruchnahme von neuen Landschaftsflächen.</p> <p>Bei der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung wurden durch die Versetzung der Gebäudekörper und die Abstufungen eine besondere Sorgfalt auf die Einbeziehung der Kubaturen in die angrenzende Siedlungs- und Landschaftsstruktur gelegt. Kernidee ist, dass die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ eine städtebauliche Einheit bildet, die sich aus dem Hotel, den Apartmentgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammengesetzt.</p> <p>In Bezug auf die Höhe und Grundstücksausnutzung wird eine Orientierung an die angrenzende Bebauung angestrebt. Für das Planungsgebiet wird die im bisheri-</p>

		<p>Haben sich die genehmigenden Verantwortlichen jemals kritisch das Gesicht der Gmelinstraße vom nunmehr deformierten Schloss am Meer (soll ja m.W. uns den zusätzlichen Autoverkehr, zus. m. d. Haus Rothraut von 60 (!) Eigentumswohnungen ergeben) in Richtung Westen angesehen? Eine Bausünde neben der anderen, es ist ein Jammer, wie der Südstrand vollgeklotzt wurde, und jetzt soll dem die Krone aufgesetzt werden - im Winter vielleicht zudem noch Pauschal-Tourismus? Das geplante Hotel "Wellnessresort Wyk Südstrand (I nearly believe I stand in the wood) soll eine erlesene Klientel anziehen: da hätten sich die Planer/innen bereits seit Jahrzehnten um Ästhetik in der Architektur bemühen müssen. So aber haben wir nun die Ostseebäderarchitektur des o.g. Henry J., ferner die erwähnten Klötze sowie die Pseudo-Friesenhäuser, die sich in den von unserem Opa Wilhelm Bülow "beispielhaft und richtungsweisend" gepflanzten, heute aber sehr vernachlässigten Sanatoriumspark hineinfressen durften - ja, und nun also das Hotel im, wie am 8.11.10 im Kurgartensaal avisiert, m o d e r n e n Stil; m.E. heißt das "nichtssagend und auswechselbar", zusamt 9 Kästen, vermutlich dito.</p> <p>Belogen fühle ich mich von einem der drei Referenten, der den Eindruck zu erwecken versuchte, auf die akribisch kartierte alte Bepflanzung würde Rücksicht genommen werden - was ja bei der Menge an Bausubstanz ohnehin nicht möglich ist...</p> <p>Zur oben erwähnten Ästhetik in der Architektur fällt mir noch die unsägliche "Kunst" ein, mit der die neue Promenade bestückt wurde - für die o.g. erlesene Klientel womöglich und für einheimische Schöngeister bestimmt eine Zumutung: nämlich die Resteverwertung vom Gezeitenbrunnen in Gestalt dieser Klötze auf Pollern und neben Pitschi's die rostige ungeschickte Doppelwelle: lauter sehr dauerhafte Beglückungen... Die schönen, soliden und schlichten Gebäude meiner Kinderzeit, z.T. um mit dem verstorbenen Bruno Preisler jun. zu sprechen "Gebäude und Gebilde, von gutem Geist beseelt" - sie sind dahin, zu samt dem funktionie-</p>	<p>gen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eingehalten.</p> <p>Eine inseltypische Architektur ist in Wyk nicht erkennbar, insbesondere für größere Bauvorhaben werden keine vorbildhaften Beispiele gesehen. Die architektonische Gestaltung des Vorhabens wurde umfangreich mit der Stadt abgestimmt und angepasst (z.B. durch Verwendung maritimer Elemente, horizontale Gliederung, geneigte Dächer, Terrassenflächen). Es wurde Wert auf eine zusammenhängende Gestaltung der Gebäude und der Freiräume gelegt, um so mit dem Resort ein funktionales und gestalterisches abgestimmtes Ensemble zu schaffen.</p> <p>Die Bepflanzung wurde genau kartiert. Das war erforderlich, um zu prüfen, ob Baumbestand erhalten werden kann, bzw. ob Anpassungen bei der Bebauung erforderlich sind. Dass aber bei einem dichten Baumbestand, dessen Alter im Übrigen zum großen Teil die 40 nicht überschreiten dürfte, eine Bebauung umfangreiche Fällungen erfordert, ist unvermeidbar.</p>
--	--	---	---

		<p>renden sozialen Gefüge, das wir hier hatten. Nein, es ist nicht Nostalgie, die mir die Feder führt, sondern der resignierte Dauerzorn: über die rapide Entfernung vom ursprünglichen Sinn der weiland „Villenkolonie Südstrand“, denn es geht nur noch um P r o f i t , wer auch immer die Tausende bis mehrere Millionen Euroeinstreichen mag: was anderes kann ich nicht als Triebfeder für die Verschandelung/Entwertung meiner Heimat erkennen. D a s i s t es, was mich umtreibt, nicht Nostalgie! Plant und errichtet hier 'von gutem Geist Beseeltes" - d a r a n könnten sich Einheimische, so auch ich, gewöhnen und erfreuen. Das, was jetzt wie ein Damoklesschwert uns bedroht, könnte z.B. meinen Bruder und mich zu wahrhaft Heimatvertriebenen machen (oder aber wartet man schon darauf, dass die Föhrer Bevölkerung das Weite sucht, wie auf Sylt zu beobachten, um hier umso ungehinderter spekulieren zu können?! Diejenigen aber, die uns hier regieren und die Geschicke Wyks auf ihre Weise durchzusetzen trachten - haben sie vergessen, dass sie dienen sollen, nicht herrschen?! Auf unserem Inselchen kann es nicht unentwegt Wachstum geben; es bleibt seine 8 x 12 km groß und kann nur mit Natur und Charme punkten. Der Tourismus hat doch längst das der Insel dienende Maß überschritten, desgl. der vor allem im Winter leerstehende Wohnraum...)</p> <p>Ich erlaube mir, Ihnen die Wiederentdeckung Ihrer offb. verschütteten Phantasie zu empfehlen, was zu schöpferischen Visionen führen könnte -mir trug das eine bestechende Idee ein, die weit mehr als ein schnödes Hotel den Ruf Wyks weit über die Landesgrenzen hinaus verbreiten könnte: ein grünes L a b y r i n t h , unter Einbeziehung dies jetzigen Baumbestandes; es gibt einige davon (m.W. nicht in Schleswig-Holstein), größere und kleinere; berühmt aber sind sie alle! Ich leihe gerne div. Literatur darüber her. Allerdings sind sie in Errichtung und Erhalt arbeitsintensiv - da wäre dann die Grün-Bau-Gruppe vom Verkrüppeln und Niedermachen des Wyker Baumbestandes abgelenkt... Ein Labyrinth ist etwas Zauberhaftes, das von Gästen und Einheimischen, die es erstmal kennenlernten, immer wieder aufgesucht wird. Zudem könnte das gewiss marode, jedoch so harmonisch in die Landschaft integrierte Haus Schöneberg, in gleicher Gestalt neu gebaut dann einem edleren, weil nachhaltigen Zwecke dienen, als da wäre ein pädagogisch sinnvoller Treffpunkt für die Kinder und Jugendlichen - fragen Sie doch mal unseren sog. Streetworker</p>	<p>Labyrinth sind in Form von Hecken-Labyrinthen, und solche sind wohl angesprochen, wenn es um die Einbeziehung des Baumbestandes geht, ein alter Bestandteil in Gärten seit der Renaissance und als solche sicherlich eine schöne Gestaltungsmöglichkeit. Es gibt allerdings folgendes zu bedenken: Der Baumbestand auf dem Vorhabengrundstück besteht überwiegend aus Hochstämmen mit Krone. Die Bäume lassen sich nicht auf Blickdichte in einem Höhenbereich bis 2m trimmen (Blickdichte ist aber essentielle Voraussetzung für die Wirkung eines Labyriths). Es müssten komplett neue Hecken gepflanzt werden. Und Heckenlabyrinth gehören zu den am aufwändigsten, weil pflegeintensivsten Flächen eines Parks.</p>
--	--	--	--

		<p>und zeigen ihm dabei den beigefügten ZEIT-Artikel: gewiss, Turku ist zehnmal so groß als Wyk - ich möchte ja auch nur ein Denken in widere Richtungen anstoßen!</p> <p>Was aber vernahm ich unlängst? Es gibt da ein Öko-Depot, das offb. allem Raubbau an Bepflanzungen Tor und Tür öffnet und in der Praxis m. E. die zynische Anwendung einer evtl. guten Grundidee ermöglicht. Um eine „Ecke herum“ hörte ich --möge es falsch sein!- dass unser Bürgermeister Lorenzen sich vorstellen könnte, Ausgleich für all' die gerodeten Schöneberg-Bäume auf dem neuen Golfplatz pflanzen zulassen - ausgerechnet dort, wo normale Sterbliche ohnehin ausgeschlossen sind (das sind sie zwar aus anderem Grund vom Schöneberger Areal auch, doch sind diese Bäume hier ein sehr vertrauter und also heimatbildender Landschaftsbestandteil, dessen Fehlen ich mir schlichtweg nicht vorstellen kann! Sollten derlei Überlegungen geistiges Handwerkzeug der Wyker Politiker/innen sein, müsste ich vermuten, dass sie längst jedes Interesse am Kontakt zum wählenden Fußvolk verloren haben (dem geeigneteren Vertreter/innen schlichtweg nicht zur Wahl stehen, welcher missliche Umstand dann vermutlich mit Zustimmung verwechselt wird...) Wie immer dem auch sei: haben nicht die Gewählten gelobt, Schaden von der Stadt zu wenden?</p> <p>So aber sehe ich nur Gieren nach Subventionen oder sonstigen Geldtöpfen vom Land oder sonst. Gruppierungen, die weiterhin zu viel Kapital haben, mit dessen Hilfe oder auch unter Anhäufung weiterer städt. Schulden demnächst also an S t o c k m a n n s w e g und, wie ich vernehmen musste, Dreieckswäldchen herumgepfuscht werden soll. Atemberaubend fand ich in der Sitzung der Stadtvertreter/innen die Ignoranz und Arroganz, mit der sehr vernünftige Argumente von lediglich zweien aus der Runde einfach vom Tisch gewischt wurden - seitdem schlafe ich wesentlich schlechter, da mich diese- man möge mir verzeihen, doch ein anderes Wort fällt mir hierzu nicht ein! - Borniertheit vieler Hoffnungen, das Wohl meiner Heimat betreffend, beraubt hat.</p> <p>Zum „Wohle Wyks“ fielen mir spontan zwei Übelstände ein, deren Behebung wirklich dringend wären, die aber mal nichts mit dem unentwegt geförderten, ja, gebetsmühlenhaft bemühten Tourismus zu tun haben - der m.E. längst überproportional diese Insel beherrscht</p>	<p>Bäume sind oft ein heimatbildender Landschaftsbestandteil. Aus diesem Grund sollen auf dem Grundstück auch Bäume erhalten bleiben, deren Gesundheit durch Standort, Wind und Wetter angegriffen ist, wie einige Bäume an der Strandseite. Einige größere Eichen sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
--	--	---	---

		<p>und für jedwede Fehlentscheidung das Totschlaginstrument geworden ist. Zum Einen wären das die trübseligen Straßen in der westl. Waldstraße und anderorts in diesem Bezirk, die wohl noch aus den 60er Jahren sein dürften - nichts gegen die 60er, doch Bausünden haben wir noch zuhauf aus der Zeit. Zum Anderen fallen mir als ganz dringende Aufgabe zum Wohle der Stadt ein: Kantsteine, bzw. deren Absenkungen z.B. im Lerchenweg; ich weiß von einem Rollstuhlfahrer, der vor mehr als fünf Jahren weinte, wenn er sich dort mal wieder nach Hause quälen musste. Die Ehefrau hat's moniert; der Rollstuhlfahrer lebt leider nicht mehr, und die Absenkungen bis heute: wie gehabt... Sicher, ganz unspektakuläre Maßnahmen, mit denen man nicht seinem Durchsetzungswillen, oder was sonst die Machthabenden umtreiben mag, frönen kann - doch die Einheimischen hätten auch mal wieder das Gefühl, dass es um sie gehen könnte und dass nicht alles stets nur um den Moloch Tourismus geht!</p> <p>Einige abschließende Gedanken: Die derzeitigen Machthaber/innen über Wyk, abgepolstert von der kommunalen Planungshoheit haben von Wyk Besitz ergriffen und veruntreuen den Ortscharakter und vergehenden Charme unseres Städtchens. Schönheit wird in die Museen gepackt, und als Triebfedern solchen Handelns nehme ich allenthalben die „Dollarzeichen in den Augen“ wahr - vor allem Geschäftsleute reiben sich schon die Hände angesichts vermeintlicher oder realer sich eröffnender neuer Verdienstquellen. Gewiss, ich in meinem sehr abgelegenen Atelier mit der Zusatzqualifikation des Filigranmachens, auf Föhr seit 1650 nachgewiesen, bekäme sicher deutlich mehr zahlungskräftige Kundschaft durch das Hotel, doch dafür ist mir der Südstrand nicht feil! Ich fühle mich hier als billigend in kauf genommenen Kollateralschaden, m.W. ein Ausdruck aus Kriegsvokabular. Ohne Not sollen jetzt hier die an der Wasserkante des Südstrandes so typischen vom Wind deformierten Nadelbäume verschwinden. Seit die neue Promenade gebaut wurde, fehlt mir beständig an der Böschung vor Schöneberg der altehrwürdige, im Winter üppig blühende Stechginster ulex europäus, ohne Not ausgerissen. Zerstört auch ohne Fachkenntnis die Hohlwegbepflanzung der oberen Promenade zum Schloss am Meer hin - dieses alles u.v.a.m. bildet unsere Heimat. Sollte dieses bittere Schreiben zu anderen Entscheidungen/Gedanken als bisher Anstoß, geben können: zu Gesprächen konstruktiver Art steht trotz fehlender freier Kapazitäten gerne zur Verfügung.</p>	<p>Auf dem Vorhabengrundstück sollen im Zuge der Umsetzung auch typische, vom Wind deformierte Bäume stehen bleiben, die unter anderen Bedingungen wegen Gefährdung der Verkehrssicherheit entfernt worden wären.</p> <p>Der altehrwürdige Ulex europaeus gehört in Deutschland zu den eingebürgerten Neophyten, ist also ein Einwanderer, wogegen zunächst nichts einzuwenden ist. In naturschutzrechtlich geschützten Biotopen ist oft das Ziel, einen möglichst autochthonen, also angestammten (sprich: einheimischen) Pflanzenbestand zu erhalten. Dazu werden die Neophyten allmählich und im Rahmen von Pflegekonzepten entnommen. Auch die Kartoffelrose wird langfristig aus den Biotopbeständen entnommen.</p>
--	--	--	--

		Zwei Anlagen: Skizze, Zeitungsausschnitt	
--	--	--	--