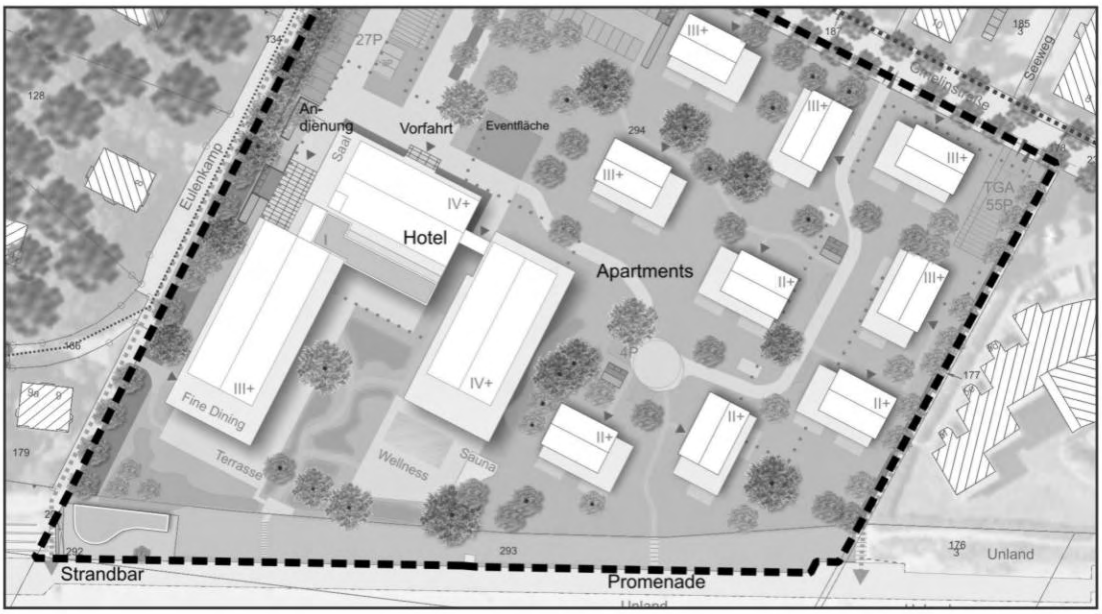
Stadt Wyk auf Föhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31
“Wellnessresort Wyk Südstrand”



Begründung Satzung
April 2011

STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030 / 417 05 670 · Fax 030 / 417 05 678

Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner

Stadt Wyk auf Föhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31
“Wellnessresort Wyk Südstrand”

Vorhaben bezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und Teiländerung des Bebauungssplanes Nr. 46 - Wellnessresort Wyk auf Föhr Südstrand

Begründung Satzung
April 2011

Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner
Berlin › Frankfurt › Moskau › Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68
p4@p4berlin.de › www.p4berlin.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. G. Börsch-Supan

Teilbereich Grünordnungsplanung:

STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030 / 417 05 670 · Fax 030 / 417 05 678

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gramsch

INHALTSVERZEICHNIS

I	**BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 31- 1. ÄNDERUNG**	
1	**RECHTSGRUNDLAGEN**	**5**
2	**GELTUNGSBEREICH**	**5**
3	**VERANLASSUNG/ VERFAHREN**	**6**
4	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / ENTWICKLUNGSZIELE**	**10**
4.1	**LANDES- UND REGIONALPLANUNG**	**10**
4.2	**TOURISTISCHE ENTWICKLUNGSZIELE WYK AUF FÖHR**	**11**
4.3	**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÖHR**	**13**
4.4	**LANDSCHAFTSPLAN FÖHR**	**15**
4.5	**BESTEHENDES PLANUNGSRECHT / SATZUNGEN**	**15**
5	**SITUATIONSANALYSE / STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE**	**17**
5.1	**RÄUMLICH-FUNKTIONALE VERFLECHTUNG**	**17**
5.2	**STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG**	**18**
5.3	**NUTZUNG / GEBÄUDEBESTAND**	**19**
5.4	**VERKEHR**	**20**
5.5	**LEITUNGSTRASSEN**	**21**
5.6	**BAUGRUNDUNTERSUCHUNG / ALTLASTEN**	**21**
5.7	**PLANUNGSZIELE**	**25**
6	**UMWELTBERICHT**	**26**
6.1	**INHALT UND ZIELE**	**26**
6.2	**FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**	**26**
6.3	**UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG**	**30**
6.4	**INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG**	**30**
6.5	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**	**30**
6.6	**PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES**	**41**
6.7	**NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**	**44**
6.7.1	**Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe**	**44**
6.7.2	**Planungsrechtliche Situation**	**45**
6.7.3	**Eingriffsfolgen**	**45**
6.7.4	**Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe**	**47**
6.7.5	**Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**	**50**

6.7.6	**Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung**	**52**
6.7.7	**Baumersatz nach Baumschutzsatzung**	**57**
6.7.8	**Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sonstiger nachteiliger Auswirkungen**	**57**
6.8	**PLANUNGSALTERNATIVEN**	**58**
6.9	**BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF**	**58**
6.10	**MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**	**59**
6.11	**ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**	**59**
6.12	**ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG**	**62**
6.12.1	**Bestand**	**63**
6.12.2	**Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse**	**65**
7	**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**	**70**
7.1	**VORHABEN - STÄDTEBAULICHES KONZEPT**	**70**
7.2	**VERKEHRSERSCHLIESSUNG**	**87**
7.2.1	**Verkehrstechnische Einschätzung**	**87**
7.2.2	**Schalltechnische Einschätzung**	**93**
8	**ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**	**96**
9	**FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**	**99**
9.1	**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**	**99**
9.2	**NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**	**101**
9.3	**ERSCHLIESSUNG**	**102**
9.4	**IMMISSIONSSCHUTZ**	**104**
9.5	**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**	**105**
9.6	**GRÜNFLÄCHEN**	**106**
9.7	**BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**	**107**
10	**FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN**	**108**
11	**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**	**109**
II	**PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**	**117**

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Geltungsbereich des Planungsgebietes	6
Abb. 2:	Flächennutzungsplan (Ausschnitt Gebiet „Paritätisches Haus Schöneberg“)	14
Abb. 3:	Bestehendes Planungsrecht / Satzungen	16
Abb. 4:	Räumliche und funktionale Verflechtungen	17
Abb. 5:	Räumliche und funktionale Verflechtungen	19
Abb. 6:	Lebensstätten der Fledermäuse (Kreis) und Dohlen (Quadrat)	64
Abb. 7:	Überlagerung Gebäudebestand / Planung	71
Abb. 8:	Geländeschnitt	72
Abb. 9:	Ansicht von Norden, Gmelinstr. (P4, Dez. 2010)	74
Abb. 10:	Hotelanlage, Ansicht von Osten (P4, Dez. 2010)	74
Abb. 11:	Apartmentanlage Haustyp A und Haustyp B, Ansichten	74
Abb. 12:	Grundriss Strandbar (P4, Dez. 2010)	76
Abb. 13:	Übersicht Maß der baulichen Nutzung	100

PLÄNE

Plan 1:	Städtebauliche Situationsanalyse	23
Plan 2:	Situationsanalyse Landschaft	39
Plan 3:	Vorhaben - und Erschliessungsplan	83
Plan 4:	Vorhaben - Ansichten	85
Plan 5:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	115

ANLAGEN

- Verkehrstechnische Untersuchung (Zusammenfassung), GRI Berlin
- Schallschutztechnische Untersuchung (Zusammenfassung), GRI Berlin

I BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEM BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „WELLNESSRESORT WYK SÜDSTRAND“

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) i.d.F. vom 22. Januar 2009 sowie der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, geändert durch Art. 13 (Ges. v. 26.3.2009, GVOBl. S. 93).

2 GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Wyk auf Föhr befindet sich im süd-östlichen Teil der Insel Föhr und gehört zum Landkreis Nordfriesland.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 umfasst ein ca. 2,5 ha großes Gebiet im Süden der Stadt Wyk auf Föhr und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch den Eulenkamp,

im Norden durch die Gmelinstr.;

im Osten durch den Strandzugang;

im Süden durch die Promenade.

Der Geltungsbereich (vgl. Abb. 1) beinhaltet die Flurstücke 177 (teilweise), 292, 293 und 294 der Flur 11.

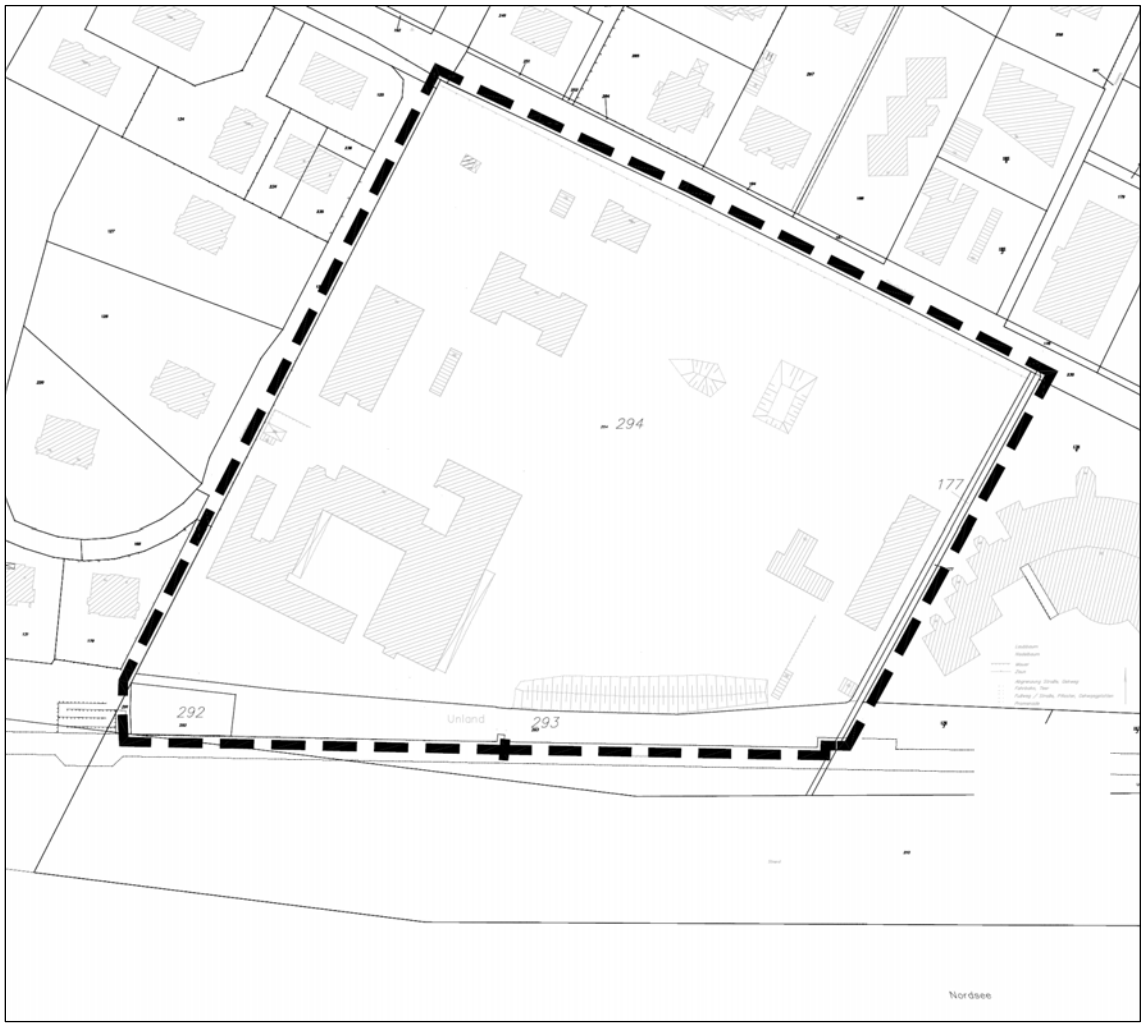


Abb. 1: Geltungsbereich des Planungsgebietes

3 VERANLASSUNG/ VERFAHREN

Bezeichnung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und Teiländerung des Bebauungssplanes Nr. 46 für das Gebiet des Paritätischen Haus Schöneberg. Aus praktischen Gründen wird im weiteren Verfahren die Bezeichnung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 „Wellnessresort Wyk Südstrand“ verwendet.

Einleitung

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ ist im Begriff den Standort der Einrichtung zu verlagern und die baulichen Voraussetzungen dafür in zeitgemäßer Form neu zu schaffen. Der Umzug ist für Frühjahr 2011 geplant. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand. Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Bewuchs, Verkehrsanbindung) wird seitens der Stadt Wyk auf Föhr sowie auch von den Aufsichtsbehörden (Kreis Nordfriesland, Landesplanungsbehörde) dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung

im touristischen Sinne angesehen. Insbesondere erscheint es ideal als Standort für ein Hotel der gehobenen Klasse. Bei entsprechenden Abstimmungen auf Landesebene (u. a. Wirtschaftministerium, Landesplanung) wurde Zustimmung signalisiert.

Die Stadt Wyk auf Föhr sieht die Chance, mit der touristischen Entwicklung des Grundstückes verstärkt die Funktion als attraktiver Tourismusort auszubauen und einen wichtigen Baustein für die angestrebte Qualifizierung des touristischen Angebotes umzusetzen.

Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Planfestsetzungen vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue touristische Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

Touristische Konzeptionen auf landes- und lokaler Ebene
Basierend auf den landesweiten[1] und lokalen touristischen Konzeptionen[2], die dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen wirken sollen, wird eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Dies beinhaltet die Fokussierung auf die drei Hauptzielgruppen „neue Familien“, „Best Ager“ und „anspruchsvolle Genießer“. Entsprechend wurde eine Landestourismusstrategie Ende 2006 vom Kabinett verabschiedet, durch Leitprojekte wurden entsprechende Bausteine für eine touristische Neuausrichtung bestimmt. Das zutreffende Leitprojekt „Ansiedlungsmanagement für Beherbergungsbetriebe[3]“, zielt auf eine Positionierung der Beherbergungsbetriebe und Ausrichtung ihres Angebotsspektrums auf klar definierte Zielgruppen. Für das Hotelsegment bedeutet dies, insbesondere kaufkräftige Zielgruppen durch qualitativ hochwertige Produkte anzusprechen. In diesem Segment werden die Marktchancen im Land als sehr günstig angesehen, da im Gegensatz zu seinen Nachbarländern Schleswig-Holstein ein quantitativ und qualitativ unterdurchschnittliches Angebot an erstklassigen Beherbergungsbetrieben aufweist. Die Nachfrage vor allem nach 4- bis 5-Sterne-Angeboten ist dabei kontinuierlich steigend. Da das geplante Vorhaben „Wellnessresort Wyk Südstrand“ diesen Entwicklungszielen entspricht und 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).

Standortentwicklung
Entsprechend der Entwicklungsziele für den Tourismus wurde durch die Föhr Tourismus GmbH (FTG) und die Stadt Wyk 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 Schöne-

[1] R. Berger Strategy Consults: Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein, Kiel 2006
[2] Projekt M GmbH, Tourismuskonzept für die Insel Föhr, Lüneburg 2008
[3] Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Reiseziel Schleswig-Holstein: Gemeinsam zum Erfolg – Die touristische Neuausrichtung ist angelaufen, Kiel 2007

berg“ im Ortsteil Südstrand 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.

Durch den Eigentümer des Geländes, des Paritätischen Wohlfahrtverbandes, der hier seit 1967 eine Einrichtung der Eingliederungshilfe mit Wohn- und Werkstätten betreibt (PARITÄTISCHES Haus Schöneberg gGmbH), wurde seit mehreren Jahren ein Verkauf des Grundstückes für eine touristische Nutzung anvisiert. Durch den Erlös sollen Teile der Verlagerung der Einrichtung in einen Neubau in Wyk refinanziert werden. Für die Erstellung eines tragfähigen Entwicklungskonzeptes für den Standort, das die Grundlage für die Akquirierung von geeigneten Investoren / Hotelbetreiber für das Vorhaben darstellt, wurde hcb (hospitality concepts Berlin) beauftragt. Im Rahmen der Untersuchung von September 2009 wurden folgende Entwicklungsziele definiert.

Touristische Entwicklungsziele Föhr:

- Erschließung der im Tourismuskonzept definierten Zielgruppen: „Best Ager“ (u.a. „Gesundheitsorientierte“) und „neue Familien“ (einkommensstark, mit Kindern unter 14 Jahren): einkommensstarke und sehr qualitätsbewusste Gästesegmente
- Schaffung neuer Angebote – hier: hochwertiges, zeitgemäßes Hotelprodukt: Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung für die Tourismusdestination Föhr bis hin zum Reiseland Schleswig-Holstein
- Steigerung der Gäste- und Übernachtungszahlen, insbesondere in der Vor-, Nach- und Nebensaison: Saisonverlängerung durch entsprechende Angebotsstruktur (Wellness, Gastronomie, Golf)

Im weiteren Verfahren wurden in Abstimmung mit der Stadt Konzeptstudien erstellt, die eine anspruchsvolle Umsetzung der Entwicklungsziele unter der Berücksichtigung des besonderen Standortes und der sensiblen Umgebung sicherstellt. Die wesentlichen Bausteine des städtebaulichen und des funktionalen Konzeptes sind eine 4 Sterne + Hotelanlage (ca. 140 Zimmer) mit Wellness- und Gastronomieeinrichtungen sowie eine touristische genutzte Apartmentanlage (ca. 55 Einheiten). Der Standort für eine vorgesehene Strandbewirtschaftung wird in das Planungsgebiet einbezogen, um eine zusammenhängende hochwertige Planungskonzeption zu gewährleisten. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind zwei Tiefgaragen mit insgesamt rund 140 Stellplätzen sowie zwei oberirdische Stellplatzanlagen geplant.

Im Juni 2010 wurden nach einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen der Stadt, den politischen Vertretern sowie dem Vorhabenträger die Grundsätze für die städtebauliche und architektonische Planung sowie die Rahmenbedingungen für eine touristische Weiterentwicklung festgelegt.

Durch den Vorhabenträger Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG, Hannover wird im Laufe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein Partner für die Betrieb der Hotelanlage und der Wellness- und Gastronomieeinrichtungen eingebunden werden. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung und Betrieb des Vorhabens werden durch die Stadt Wyk und der Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG im Rahmen eines Durchführungsvertrages bestimmt.

Das Vorhaben wurde am 06.07.2010 Vertretern des Innenministeriums Schleswig-Holstein sowie des Landkreises Nordfriesland vorgestellt. Hauptgegenstand der anschließenden Diskussion war die Sicherung einer touristisch gewerblichen Nutzung der Apartmentanlage. Im weiteren Planungsverfahren sind zwischen der Landesplanung, der Stadt Wyk und dem Vorhabenträger die Modalitäten und Regelungen für eine touristisch gewerbliche Nutzung der Apartmentanlage im Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag zu bestimmen.

Zur Umsetzung des Planungsrechtes erfolgt eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Wyk auf Föhr. In diese Änderung wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 unmittelbar südlich des Geländes des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ einbezogen. Das Verfahren wird im Wege eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Die Erarbeitung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans erfolgte durch die planungsgruppe 4, Berlin in enger Abstimmung mit dem Amt Föhr-Amrum. Der Umweltbericht sowie die grünordnerischen Planungen werden durch das Landschaftsplanungsbüro Wallmann, Berlin erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die verkehrlichen sowie immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch das Büro GRI, Berlin bearbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse der Berichte zur verkehrlichen Erschließung sowie zur Schalltechnischen Untersuchung wurden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der im Oktober 2010 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden relevante Planungsinhalte sowie der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der im Umweltbericht dokumentierten Umweltprüfung abgestimmt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / ENTWICKLUNGSZIELE

4.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Landesentwicklungsplan 2010
Die Landesregierung hat den neuen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) am 6. Juli 2010 beschlossen und am 04. Oktober 2010 in Kraft getreten. Damit wird der neue Landesentwicklungsplan dann rechtskräftig. Der LEP soll die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 bilden.

Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998
Der Landesraumordnungsplan 1998 beschreibt die Entwicklungsperspektiven für Schleswig Holstein aus gesamträumlicher Sicht. Die Regionalplanung präzisiert diese übergreifende Planung für jeden der fünf Regionalpläne. Derzeit befindet sich der neue Landesentwicklungsplan 2009 im Aufstellungsverfahren, der den Landesraumordnungsplan 1998 ersetzen wird.

Gem. gültigen Landesraumordnungsplan 1998:

liegt die Stadt Wyk im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und

hat die Stadt Wyk die Funktion eines Unterzentrums.

Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002
Die Stadt Wyk:

liegt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung,

liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes und

hat die Funktion eines Unterzentrums.

Im Süden grenzt ein festgesetztes Naturschutzgebiet an (Strandbereich).

Regionalplanerische Ziele für die Stadt Wyk bzw. das Planungsgebiet:

- Ländlicher Raum, „Der gesamte Planungsraum [des Regionalplans V, Anm. d. Verf.] ist ländlicher Raum. Zugleich gehört er zu den sogenannten abgelegenen strukturschwachen ländlichen Räumen in Schleswig-Holstein (siehe Ziffer 4.3 Absatz 1 LROPl).“ [Regionalplan V, 2002, Textteil, Grundsatz 4.2 (1), S. 23]
- Das Plangebiet liegt innerhalb der sog. „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr“.
- Mit den durch den Regionalplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten sollen VORRANGIG Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (4), S. 22)
- Mit den durch den Regionalplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten sollen VORRANGIG Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (4), S. 22)
- Mit den durch den Regionalplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten soll VORRANGIG der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung

neuer Gästeschichten gefördert werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (4), S. 22)
- Das Image der Insel sollte im Wettbewerb mit nationalen und internationalen Konkurrenzangeboten […] noch stärker profiliert und ausgebaut werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 6.4.2 Nr. 2, S. 44).
- Erforderlichkeit einer inselweiten Abstimmung (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (7), S. 22)

Im Oktober 2010 wurde eine insulare Abstimmung des Vorhabens durchgeführt. Im Kapitel 8 der Begründung werden näher Ausführungen dazu gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde zum Bebauungsplan eine landesplanerische Ersteinschätzung der Landesplanungsbehörde abgegeben. Demnach bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Im weiteren Verfahren sollen insbesondere die Konkretisierung des touristischen Nutzungs- und Betreiberkonzeptes in die Beurteilung miteinbezogen werden.

4.2 TOURISTISCHE ENTWICKLUNGSZIELE WYK AUF FÖHR

Ausgangssituation
Die Insel Föhr befindet sich in einem aktiven Prozess zur Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes (siehe auch Pkt. 3 sowie die unten aufgeführt Erläuterungen). Rund die Hälfte der rund 8.600 Einwohner der Insel Föhr leben in der Stadt Wyk auf Föhr (4.415, Dezember 2008). Die Bevölkerungsentwicklung auf der Insel verlief in den letzten 7 Jahren konstant, dies gilt auch für die Stadt Wyk auf Föhr.

Die touristische Attraktivität der Insel Föhr wird wesentlich durch die besonderen naturräumlichen Eigenschaften, wie den 15 km feinsandigen Strand und dem guten Klima, gebildet. Weiterhin sind die Stadt Wyk auf Föhr sowie die 11 Inselgemeinden mit ihren historischen Wurzeln und Baudenkmälern sowie dem ausgeglichenem Freizeitangebot (Strandaktivitäten, Golf, Fahrradwegenetz etc.) starke Anziehungspunkte.

Wichtigster Wirtschaftszweig auf Föhr ist schon seit Jahrzehnten der Tourismus. Viele Betriebe sind direkt oder indirekt vom Tourismus abhängig, und für viele Föhrer ist das Vermieten von Zimmern und Ferienwohnungen zum Haupterwerb oder einer wichtigen Nebenerwerbsquelle geworden. Außerdem sind mehrere Therapieeinrichtungen auf der Insel ansässig, die Kurgästen ganzjährig medizinische Betreuung auf hohem Niveau anbieten.

Entwicklungsziele und -konzept
Gemäß Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sind ca. 140 Hotelzimmer sowie mögliche Personalwohnungen und 55 touristisch genutzte Wohneinheiten vorgesehen. Im weiteren Verfahren wurde dies auf maximal 145 Hotelzimmer und maximal 55 Ferienapartmenteinheiten konkretisiert. Das Personalgebäude entfällt zugunsten der Verringerung der baulichen Grundstücksausnutzung. Im Durch-

führungsvertrag wird eine Regelung zur Bereitstellung von entsprechendem Wohnraum für das Personal aufgenommen.

Der Standort am Südstrand von Wyk eignet sich für dieses Vorhaben u.a. aufgrund seiner direkten Lage am Strand („1. Reihe“) und der Möglichkeit der touristischen Umnutzung des zusammenhängenden Geländes „Paritätischen Haus Schöneberg“. Durch eine Verlagerung der bestehenden Einrichtung für Behinderte und pflegebedürftige Menschen des paritätischen Wohlfahrtsverbandes wird einerseits durch einen Neubau eine Verbesserung der Betreuungs- und Unterkunftssituation sowie andererseits die Ergänzung des touristischen Angebotes, auch durch ein Saison verlängerndes Angebot, in Wyk ermöglicht. Die umgebende Nutzungsstruktur ist durch Touristische Einrichtungen und Übernachtungsangebote in vielfältiger Form (z.B. Apartmentanlagen, Ferienwohnungen, kleinere Hotels) geprägt.

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[4], die unter Nr. F.2 genannten Ziele „Hotelansiedlung“ mit „Akquisition von potentiellen Investoren und Betreibern für anspruchsvolle und qualitativ hochwertige Ansiedlung im 4*-Segment mit Wellness-/ Gesundheitsschwerpunkt: 120-150 Einheiten, alternativ mit Apartmentangebot, ergänzende Tagungs-/ Seminarräumlichkeiten (kein Kongressangebot!), Standort: wassernah, 1. Reihe“ werden direkt umgesetzt. In dem Tourismuskonzept wurden im Zeitraum von 1996 bis 2006 stark gesunkene Übernachtungszahlen (- 28%) und Zahl der Ankünfte (- 2%) verzeichnet und im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse wurden folgende Defizite ermittelt:

- Ungünstige Erreichbarkeit und Anbindung mit Zug und Fähre mit qualitativ nachteiliger, unkomfortabler Service- und Mobilitätskette, auch auf der Insel selbst
- Prozyklische Angebotsstruktur, wenig Zielgruppen für die Vor-, Nach- und Nebensaison anziehende Angebote
- Ungünstige, auf die Sommersaison bezogene und Kurzreisen benachteiligende Beherbergungsstruktur, wenig klassifizierte und hochwertige Betriebe
- Unklares, keine Alleinstellung begründendes und unfokussiertes Positionierungs- und Marketingprofil, in der Folge unspezifische Zielgruppen-, Zielmarkt- und Geschäftsfeld-/ Themenbearbeitung

Durch das Vorhaben wird außerdem der Strandbereich aufgewertet - hier ist auch eine bessere Auslastung der Strandkörbe zu erwarten. Darüber hinaus schafft das Projekt neue Arbeitsplätze im Tourismussektor. Das Vorhaben wird außerdem Impulse geben für die von Tourismus und Gastronomie abhängigen Wirtschaftsbranchen.

[4] Projekt M GmbH, Tourismuskonzept für die Insel Föhr, Lüneburg August 2008

Das Ziel zur Erhöhung der Wertschöpfung aus dem Tourismus, u.a. durch Ansprache einkommenstarker 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.
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. Die bei 55 Einheiten geplanten rund 220 Ferienwohnungsbetten machen rund 1% des gesamten Föhrer Bettenangebotes aus.
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 Föhr führen. Dies gilt auch für die Segmente Gastronomie und Wellness, die durch hochwertige Angebote zusätzliche Attraktivitäten für Föhr bieten.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÖHR

Die Stadt Föhr hat in ihrem seit 2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) die Grundzüge der Planung dargestellt.

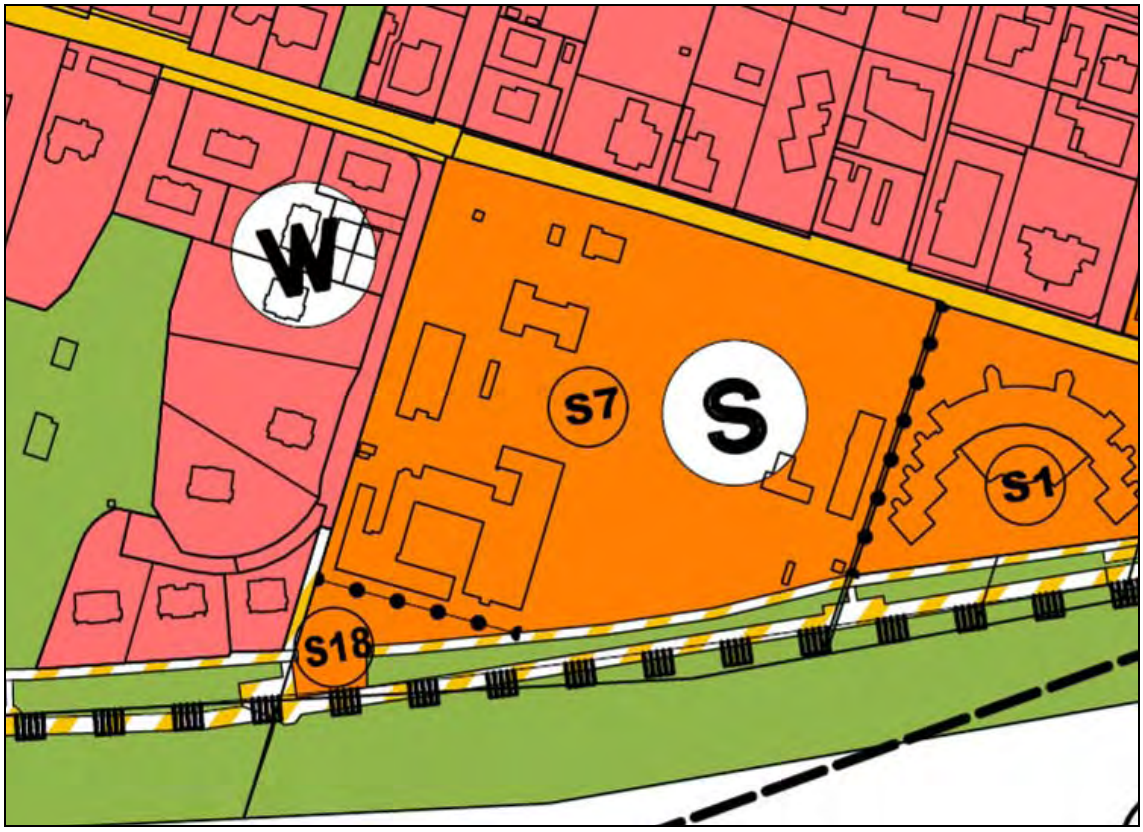


Abb. 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt Gebiet „Paritätisches Haus Schöneberg“)

Der rechtswirksame FNP (17.07.2009) stellt das Plangebiet dar als:

- **Sondergebiet S7: Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für Behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen**: An Nutzungsarten sind gem. Textziffer 1 des bisherigen Bebauungsplanes zugelassen: Wohngebäude; Einrichtungen zur Betreuung und Beschäftigung für behinderte und pflegebedürftige Menschen;Einrichtungen zur Betreuung von Angehörigen, bzw. Betreuungspersonen für behinderte und pflegbedürftige Menschen; Ein Heizwerk von maximal 5 MW Leistung.
- **Sondergebiet S 18 (teilweise): Strandbewirtschaftung**
- Grünfläche und
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren in einem zweistufigen Verfahren geändert (1. Änderungsverfahren; Parallelverfahren).

Am 15.07.2010 erfolgte durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur oben genannten Änderung.

4.4 LANDSCHAFTSPLAN FÖHR

Der vorliegende Landschaftsplan wurde in den Jahren 1992 bis 1997 für die gesamte Insel Föhr mit seinen 11 Gemeinden und der Stadt Wyk auf Föhr erarbeitet. Der Landschaftsplan stellt eine wichtige Grundlage bei Planungsentscheidungen dar. Als Ziele werden für die Insel formuliert, dass die Siedlungsentwicklung prioritär als Innenentwicklung erfolgen soll, Begrenzung der Gewerbeansiedlungen auf Wyk, Konzentration der touristischen Nutzung auf den Südstrand, keine touristische Nutzung der Marschgebiete. Das Leitbild wird für Wyk von seinen Bestandsqualitäten aus formuliert, zu dem bereits ein stark entwickeltes Tourismussegment gehört. Die bauliche Entwicklung soll stärker qualitativ und durch Innenentwicklung erfolgen.
In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen[5] war in einem Abstand von 100 m vom oberen Strand aus eingetragen.[6]
Das Vorhaben ist mit der Darstellung der Sonderbaufläche (Bestand) im Landschaftsplan vereinbar.

4.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT / SATZUNGEN

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung soll neues Planungsrecht geschaffen werden. Momentan gelten folgende Bebauungspläne und Satzungen (siehe Abb. 3):

Bebauungsplan Nr. 31
Der rechtkräftige Bebauungsplan trifft für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen:
- SO 1: Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen
- Nutzungsmaß von GRZ 0,25 sowie 50% Überschreitung
- Neben der Sicherung des Gebäudebestandes werden 3 Baufenster zur Erweiterung im südlichen und im nördlichen Bereich an der Gmelinstraße ausgewiesen.
- Geschossigkeit von I bis III

Bebauungsplan Nr. 46 „Strandbewirtschaftung“, Teilbereich 46e
Der rechtkräftige Bebauungsplan trifft für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen:
- SO: Strandbewirtschaftung (Verkaufsstand, Kiosk)
- Nutzungsmaß: Grundfläche von 50 m²

Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB
Für das Planungsgebiet besteht eine seit 1991 gültige Erhaltungssatzung (Satzungsbereich XII). Ziel ist die Erhaltung des prägenden Gebäudebestandes des ehemaligen Auguste-Victoria-Krankenhauses sowie die Erhaltung der typischen Bevölkerungszusammensetzung, in diesem Falle möglichst saisonunabhängige Nutzungsstrukturen zu sichern. Auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsstudie wurde 2005 eine Aufhebung der Erhaltungssatzung für dieses Gebiet in Aussicht gestellt. Dadurch soll die Möglichkeit

[5] nach damals geltendem LNatSchG § 11
[6] Bemessungslinie nach aktuellem LNatSchG ist das mittlere Hochwasser

einer zukunftssicheren Nutzung auf dem Gelände ermöglicht werden, durch die Erhaltung des heterogenen Gebäudebestandes ist dieses nur sehr eingeschränkt möglich.

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB
Für das Planungsgebiet besteht eine Satzungen zum Schutz von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB. Damit wird die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unter den Genehmigungsvorbehalt durch die Gemeinde gestellt, um den Entzug dieser Unterkünfte aus der touristischen Nutzung zu verhindern und der Zunahme der Zweitwohnungsnutzung entgegenzuwirken. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB sind die Vorschriften des Teiles zur Sicherung der Bauleitplanung nicht anzuwenden. Demnach wird durch den Bebauungsplan dieser Satzungsbereich aufgehoben, da die Planungsziele durch die auf das Vorhaben bezogenen Festsetzungen und den Durchführungsvertrag direkt umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung
Für das Planungsgebiet gilt die Baumschutzsatzung (aktuelle Fassung vom 21.01.2009). Demnach sind Bäume ab 80cm Stammumfang geschützt, bei Entfernung geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen bzw. eine Ausgleichszahlung vorzunehmen.

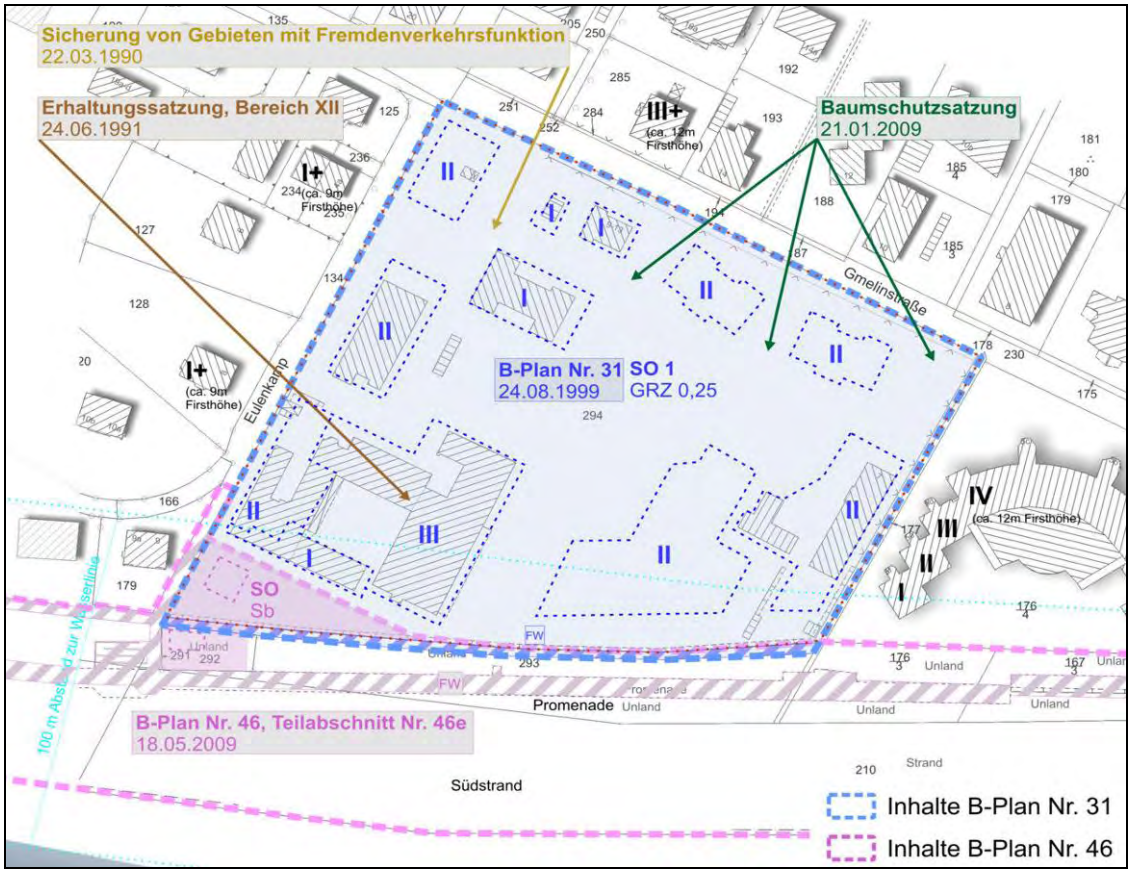


Abb. 3: Bestehendes Planungsrecht / Satzungen

5 SITUATIONSANALYSE / STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

5.1 RÄUMLICH-FUNKTIONALE VERFLECHTUNG

In der Stadt Wyk auf Föhr leben 4.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz, in der Hauptsaison bevölkern rund 20.000 Menschen die Stadt. Die Stadt hat zentralörtliche Funktion für die Inseln Föhr und Amrum (Einkaufszentrum, Fußgängerzone, Fachärzte, Stadtbücherei, Postfiliale usw.) und ist Sitz des Amtes Föhr-Amrum und des Sozialzentrums für die Inseln Föhr und Amrum. Die Haupteinnahmequelle Wyks ist der Fremdenverkehr. Das im Jahre 1819 errichtete Seebad war das erste in Schleswig-Holstein.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes von Wyk im Ortsteil Südstrand und liegt zwischen der Gmelinstraße und der Strandpromenade direkt am Küstenrand. Die Entfernung zum Hafen beträgt ca. 2,5 km. Die Erschließung erfolgt über die Gmelinstraße, die mit die Badestraße sowie die Strandstraße Teil des orthogonalen Straßennetzes der Stadt angebunden ist.

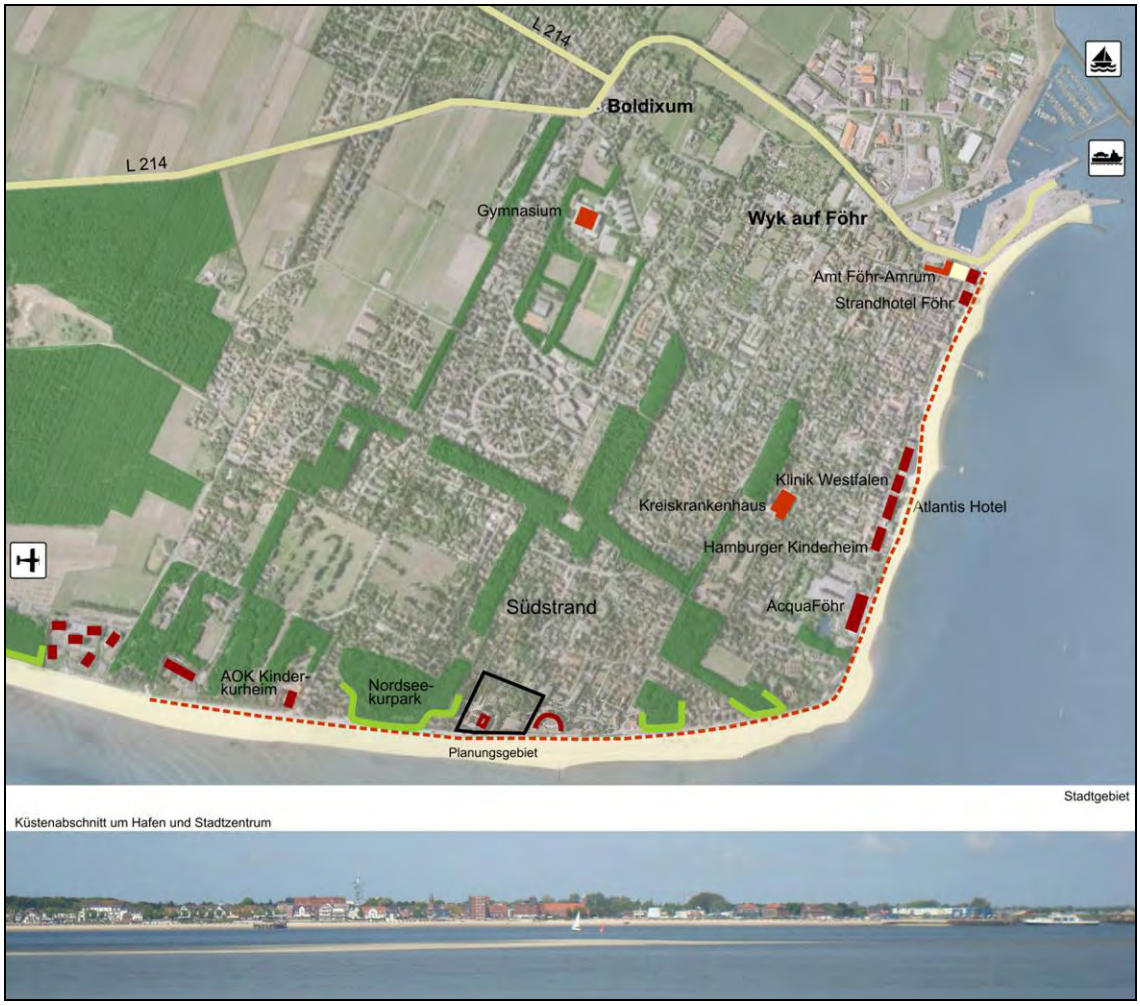


Abb. 4: Räumliche und funktionale Verflechtungen Wyk auf Föhr

Wie in Abb. 4 ersichtlich befinden sich die größeren touristischen sowie gesundheitsorientierten Einrichtungen in direkter Strandnähe (z.B. Altlantis Hotel, Hamburger Kinderheim, Acqua-Föhr, AOK Kinderheim). Dazu gehört auch das Paritätische Haus Schöneberg. Die neugestaltete Strandpromenade bietet eine durchgehende Wegeverbindung mit entsprechenden Versorgungs- und Freizeitbereichen.

Die Silhouette von der Küste aus gesehen wird durch ein heterogenes Bild von abwechselnden Bebauungsabschnitten und dichtem Baumbestand geprägt.

5.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Südstrand ist durch ein orthogonale Grundordnung und eine überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt. Strandseitig sowie teilweise im Binnenland prägen großmaßstäbliche Gebäude (bis 5 Geschosse) das Ortsbild. Die umgebenden Nutzungen bestehen aus gewerblichen und privaten Fremdenverkehrseinrichtungen sowie Wohnen. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich zwei Klinik / Reha-Gebäude.

Direkt westlich am Eulenkamp (Sackgasse) grenzt eine neuere Einzelhausbebauung mit mehreren Wohnungen (eingeschossig mit hohen ausgebauten Dächern, Firsthöhe maximal 8,5 m) an. Die in den Baumbestand integrierten Gebäude werden als Wohn- und Ferienhäuser genutzt und planungsrechtlich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Gegenwärtig wird einem Änderungsverfahren zur Nutzungsanpassung an die tatsächlichen Funktionen begonnen (SO Tourismus und Wohnen). An der Gmelinstraße entwickelt sich eine ebenfalls kleinteilige Bebauungsstruktur in östliche Richtung zu großmaßstäblichen drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Die maximalen Firsthöhen reichen hier von 9 m bis 14,5 m. Die östlich angrenzende Apartmentanlage stellt durch das halbkreisförmige terrassierte Gebäude eine Sonderform dar, die als ortsuntypisch zu bezeichnen ist.

Durch einen umfangreichen Baumbestand im Straßenraum und auf den Grundstücken erhält der Ortsteil einen stark durchgrünten Charakter. Als prägende Grünverbindungen fungieren der denkmalgeschützte Nordseekurpark (ehemalige Kurpark) sowie die entlang der Badestraße verlaufenden waldartigen Grünflächen. Diese Grünflächen übernehmen gem. der Grünflächenkonzeption der Stadt Wyk auf Föhr[7] wichtige gesamtstädtische kulturhistorisch-ästhetische Funktionen.

[7] UAG: Grünflächenkonzeption der Stadt Wyk auf Föhr, Kiel 2001

Abb. 5: Räumliche und funktionale Verflechtungen Südstrand

5.3 NUTZUNG / GEBÄUDEBESTAND

Das Plangebiet wird derzeit durch den Paritätischen Wohlfahrtsverband, Landesverband Berlin e. V. genutzt. Die Einrichtung des Paritätischen Haus Schöneberg gGmbH ist aus einem Krankenhausbetrieb von 1909 (Auguste-Viktoria-Krankenhaus) entstanden und seit 1967 eine Einrichtung der Eingliederungshilfe. Der vollstationäre Bereich bietet auf 83 Plätzen in 10 Wohngruppen Wohnraum für Menschen mit den unterschiedlichsten Beeinträchtigungen. Die Paritätischen Werkstätten Föhr gGmbH sind seit 1998 eine anerkannte Werkstatt für Förderung, Rehabilitierung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen in Werkstätten, Fördergruppen und in der Beruflichen Bildung. Auf 100 Plätzen können in den Bereichen Großküche, Wäscherei, Gartenservice, Kreativbereich, Tagesförderstätte Arbeitsplätze in unterschiedlichen Handwerks- und Dienstleistungsbereichen angeboten werden, um den Interessen, Neigungen und Fähigkeiten jedes behinderten Mitarbeiters gerecht zu werden.

Das Grundstück zeichnet sich durch einen parkartigen Charakter mit umfangreichem Baumbestand aus. Der Gebäudebestand besteht aus:

- dem um 1900 errichteten und bis zu 3 Geschossen hohen Hauptgebäude, dass mit dem hohen Mansarddach das Gebäudeensemble prägt und eine Firsthöhe von 23,4 m über NN erreicht. An das strandseitig gelegene Gebäude wurde mehrmals angebaut. Dadurch werden zwei hofartige Bereiche schaffen.
- drei eingeschossigen Nebengebäuden nördlich des Hauptgebäudes und
- zwei ebenfalls eingeschossigen Nebengebäuden am östlichen Rand des Grundstückes.

Alle Gebäude sind in Klinkerbauweise errichtet und weisen insbesondere im Innenbereich einen Sanierungsbedarf auf. Bis auf einen eingeschossigen Flachbau weisen alle Gebäude ein geneigtes Dach auf. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die einheitliche Bauweise und den Parkcharakter ein Gesamtensemble entsteht, das jedoch nur in den Gebäuden der ersten Bauphase eine architektonische Qualität aufweist. Das Grundstück ist im südlichen und östlichen Bereich durch eine Klinkermauer begrenzt.

Das Haus Schöneberg ist eines der wenigen erhaltenen Beispiele der ehemaligen Erholungsheime und Sanatorien auf der Insel Föhr. Durch diese Einrichtungen wurde die Entwicklung von Föhr zu einem Nordseeheilbad begründet.

Das Grundstück zeichnet sich durch die direkte Strandlage, den parkartigen Charakter und den Blick auf die Hallig Langeneß aus.

5.4 VERKEHR

Die Straßenanbindung erfolgt über die Gmelinstraße. Das Grundstück verfügt über zwei Zufahrten zur Gmelinstraße. Auf dem Grundstück befinden sich drei Bereiche für insgesamt ca. 15 Stellplätze. Der Eulenkamp ist ein verkehrsberuhigter Bereich.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busnetz (Linien 3, 4, 11 und 22 mit Haltestelle Gmelinstr./Strandstr. und Gmelinstr./Südstrand).

Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen an allen Rändern des Planungsgebietes. Dies sind die Strandzugänge am westlichen (verkehrsberuhigter Bereich Eulenkamp) und östlichen Rand (reiner Fuß- und Radweg) sowie im Norden der Bürgersteig der Gmelinstraße und im Süden die Strandpromenade. Direkt an der südlichen Grundstücksgrenze liegt parallel zur Strandpromenade ein Fußweg (der vom Stockmannsweg bis zur Strandstraße verläuft), dieser „Trampelfad“ ist jedoch kaum in Benutzung und teilweise durch den Dünenbewuchs zugewachsen.

5.5 LEITUNGSTRASSEN

Stromversorgung
Derzeit sind auf dem Grundstück ein 20 kV und ein 400 V Anschluss vorhanden.

Am Eckbereich Gmelinstr. / Eulenkamp befindet sich in ca. 1 m Tiefe eine 400V – Fremdstromleitung, für die keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind. Durch den zuständigen Leitungsträger ist eine Verlegung in die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche vorzunehmen.

Trinkwasser
Auf dem Grundstück liegt derzeit eine DN 80 – Anschlussleitung.

Fernwärme
In der Gmelinstraße liegt eine DN 100- Fernwärmeleitung. Von dieser wird derzeit die Liegenschaft mit 3 Anschlüssen erschlossen.

Gas
Durch den Versorgungsträger wird die Verlegung einer Gasleitung in der Gmelinstraße geplant.

Schmutzwasser
In der Gmelinstraße ist eine DN 200- Schmutzwasserleitung vorhanden, an der die jetzigen Gebäude der Liegenschaft angeschlossen sind.

5.6 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG / ALTLASTEN

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung[8] wurden 21 Kleinbohrungen mit einer Tiefe von bis zu 10 m vorgenommen, folgende Ergebnisse wurden festgehalten:

- Das Baugelände liegt überwiegend auf Höhen zwischen 5,9 m ü.NN und 7,2 m ü.NN.
- Unter dem Mutterboden stehen Fein- und Mittelsande an, die z. T. auch Anteile von Grobsand bzw. Kies oder Schluffstreifen enthalten. Bei den Sanden handelt es sich überwiegend um gut tragfähige Glazialsande.
- Die Wasserstände wurden in Tiefen von rund 4,8 m und 5,9 m unter Bohransatz (entsprechend 1,1 m ü.NN bzw. 1,3 m ü.NN) angetroffen. Unabhängig von den angetroffenen Wasserständen ist durch unterschiedliche Vorflutverhältnisse und Niederschlagssituationen ein Anstieg des Grundwassers um rund 2 m nicht auszuschließen. Zur Abschätzung des Gezeiteneinflusses auf die Grundwasserstände wurde anhand von Peilbrunnen eine kontinuierliche Messung der Wasserstände über rund 40 Stunden vorgenommen und eine Schwankung von nur 2 cm festgestellt. Als Bemessungswasserstand wird ein Wert von 3 m ü. NN empfohlen.

[8] Grundbauingenieure Steinfeld und Partner GbR, Erdbaulaboratorium Hamburg: Insel Föhr Wellnessresort Wyk Südstrand 1. Bericht Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung, Hamburg, Juli 2010

- Entsprechend der Bohrergebnisse stehen unter dem Mutterboden gut tragfähige Sande an. Bei einer angenommenen Gründungssohle von 3 m unter GOK liegt diese rund 2,5 m oberhalb der gemessenen Grundwasserstände. Es wird eine flache Gründung als Stahlbetonsohlplatte oder Einzel- und Streifenfundamenten empfohlen.
- Mit möglichen Setzungsdifferenzen mit rund 0,5 cm zwischen benachbarten Fundamenten ist in einem Abstand von 4 m zu rechnen (am westlichen Rand wird ein Abstand von rund 25 m und am östlichen Rand von rund 12 m eingehalten). Mit Rissbildungen in der tragenden Konstruktion der Bauteile ist nicht zu rechnen.

Es liegen keine Angaben zu Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch die unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Nordfriesland keine zusätzlichen Angaben zu Altlastenverdachtsflächen gemacht.

Planungsgebiet

Nebenstraßen / Zufahrtswege

Strandzugänge

prägende Raumkante

Mauer

Gehölzbestand primäre Bedeutung

Gehölzbestand sekundäre Bedeutung

Trinkwasser

Schmutzwasserleitung

Strom (Mittel- und Niederspannung)

Telefonverteilerkasten

Fernwärme

Höhenangaben:
Firsthöhen gemäß Bauakten / Vermessungsgrundlage

Stadt Wyk auf Föhr

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 "Wellnessresort Wyk Südstrand"

Entwurf

Plan 1: Städtebauliche Situationsanalyse

Stand: April 2011 M 1 : 1.000

Vorhabenträger:
Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG,
Rathenaustr. 12, 30159 Hannover

Projektsteuerung:
hospitality concepts berlin GmbH
9/10 Savignyplatz
10623 Berlin

Grünordnung:
STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA

Architektur / Bebauungsplan:
Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner
Berlin • Frankfurt • Moscow • Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10711 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 • Fax +49 30 891 68 68
p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de

5.7 PLANUNGSZIELE

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele formuliert:

- Touristische Nachnutzung des Geländes „Haus Schöneberg“ zur Errichtung einer Hotelanlage, damit soll eine Profilierung und Stärkung der Insel Föhr als Urlaubsdestination und Ergänzung des Beherbergungsangebotes um das Segment gehobene Hotel- und Gastronomieeinrichtung (ab 4 Sterne „Superior“ im Sinne der „Deutschen Hotelklassifizierung“) erfolgen.
- Für das Hotel mit Einrichtungen für Wellness und Gastronomie sowie Veranstaltungen wird ein Sondergebiet „Hotelanlage“ ausgewiesen. Die Anlage soll soweit wie möglich barrierefrei gestaltet werden. Für das Personal soll eine Unterbringungsmöglichkeit vorgesehen werden, um den lokalen Wohnungsmarkt nicht zusätzlich zu belasten.
- Ermöglichung einer Ferienapartmentnutzung von maximal 55 Einheiten. Für mindestens 50% ist eine organisatorische Verbindung der Ferienapartments mit dem Hotel vorgesehen, um die touristische gewerbliche Nutzung dieser Nutzungseinheiten zu gewährleisten. Entsprechend des im Durchführungsvertrag geregeltem „Touristischen Konzept“ wird weiterhin ein Anteil vereinbart, der mit der Bindung versehen ist, dass bei einer Vermietung dieser über das Hotel zu erfolgen hat. Dies ermöglicht auch eine reine Feriennutzung ohne Vermietung, sofern kein Dauerwohnen entsteht.
- Zur Einfügung in den bestehenden städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Umgebung ist eine Bauweise von 2 bis 3 bzw. partiell mit 4 Geschossen mit Staffelgeschoss vorgesehen. Im Bereich der Gmelinstraße sind Gebäude mit bis zu 3 Geschossen mit Staffelgeschoss zulässig. Als städtebauliche Dominante sind im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes 4 Geschosse mit Staffelgeschoss vorgesehen. Großmaßstäbliche Bauformen sind in kleinteilige Gliederungselemente umzusetzen.
- Berücksichtigung der Ausbildung einer Dachlandschaft von geneigten Dächern sowie die besonderen Gesichtspunkte einer Gestaltung entlang der Küste (Fern-/ Nahwirkung, Höhenentwicklung, Materialwahl, Licht usw.).
- Der parkähnliche Charakter des heutigen Geländes ist weitestgehend zu erhalten und weiterzuentwickeln, insbesondere auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Bereich u. a. des Nordsee-Kurparks.
- Zur öffentlichen Strandversorgung wird eine Strandbar im Bereich Promenade / Verlängerung Eulenkamp geplant.
- Dokumentation der anstehenden Eingriffe in die Schutzgüter sowie Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Umweltbericht und Grünordnungsplan.

Der Umweltbericht wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und fortlaufend aktualisiert.

6 UMWELTBERICHT

6.1 INHALT UND ZIELE

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ steht kurz vor einer Verlagerung des Standorts in neue und moderne Räumlichkeiten. Der Umzug ist für das Frühjahr 2011 geplant. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand. Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Verkehrsanbindung) wird dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Insbesondere erscheint es ideal als Standort für ein Hotel der gehobenen Klasse, das organisatorisch und räumlich mit einer Apartmentanlage verbunden werden kann.
Die Stadt Wyk auf Föhr sieht die Chance, mit der touristischen Entwicklung des Grundstückes verstärkt die Funktion als attraktiver Tourismusort auszubauen.
Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Planfestsetzungen vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue touristische Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung geschaffen werden.
Gebäudekubaturen, Dachformen und Gebäudehöhen sollen sich an den angrenzenden bzw. bestehenden Nutzungen orientieren. Der parkartige Charakter soll, so weit möglich, erhalten oder weiterentwickelt werden.

In einem differenzierten Festsetzungskatalog werden Art und Maß der Nutzung der 3 Sondergebiete festgesetzt. Außerdem werden Regelungen für Terrassen, Swimmingpools, Zufahrten, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze getroffen.

Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, werden mit Boden abgedeckt, so dass eine intensive Begrünung auch mit Bäumen möglich wird. Es werden orientiert am Bestand Flächen zum Erhalt bzw. zur Neuentwicklung von Gehölzflächen festgesetzt. Stellplatzanlagen sind ebenfalls zu begrünen.

Die Geländeböschung zwischen Baugrundstück und Promenade wird als naturnahe Parkanlage festgesetzt. Es soll hier lediglich, abgeleitet aus dem geltenden Bebauungsplan 46 im Bereich der Strandpromenade, eine Strandbewirtschaftung ermöglicht werden.

Anlieferungszone und Stellplatzanlage werden aus Gründen des Schallschutzes mit einer begrünten Schallschutzwand versehen.

6.2 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Die **Umweltprüfung** ist obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für

Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem **Umweltbericht** darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.
Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.
Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage des Landschaftsplans bilden das Bundesnaturschutzgesetz[9] (BNatSchG) und das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Schleswig-Holstein (LNatSchG)[10]. Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. Seit dem 01.03.2010 ist das Bundesnaturschutzgesetz nicht mehr Gegenstand der Rahmengesetzgebung, sondern der konkurrierenden Gesetzgebung und als bundesrechtliche Vollregelung mit Kernkompetenzen (z.B. zum Artenschutz) ausgestattet, soweit nicht Öffnungsklauseln andere Landesregelungen erlauben (so z. B. beim Meeresnaturschutz).
In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesgesetz abschließend geregelt.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.
Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9 Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009, BGBl. Jg. 2009 I Nr.51

10 Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301)

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm[11] soll gemäß § 10 BNatSchG auf überörtlicher Ebene Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. D. h., dass gemäß § 6 Abs. 2 den Anforderungen des Landesentwicklungsplanes sowie der Regionalpläne zu entsprechen ist. Das Landschaftsprogramm wird von der obersten Naturschutzbehörde erarbeitet und fortgeschrieben. Das aktuell vorliegende LaPro ist von 1999 und damit noch nicht fortgeschrieben. Deshalb sind die Landschaftsrahmenpläne zu beachten.

Im Landschaftsprogramm werden eher allgemeine Ziele und Maßnahmen formuliert, die sich z. B. auf den Küstengewässerschutz, die Forderungen nach einem Biotopverbund- und Schutzgebietssystem, den Artenschutz sowie den Schutz der abiotischen Naturgüter beziehen.

Nach den Darstellungen im LaPro ist die Insel Föhr weder ein Schwerpunktraum noch ein Achsenraum im übergeordneten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem (im Gegensatz z. B. zu Sylt und Amrum).

Landschaftsrahmenplan (LRP)[12]

Das Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten erstellte den aktuellen Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V. Der Landschaftsrahmenplan stellt die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar.[13] Nach geltendem LNatSchG ist das Planungssystem auf das übergeordnete Landschaftsprogramm und den kommunalen Landschaftsplan (ohne regionale Ebene) reduziert. Es wird in den folgenden Ausführungen davon ausgegangen, dass die Bestandsdarstellungen aus dem LRP weiterhin eine Beurteilungsgrundlage auch für die kommunale Betrachtungsebene darstellen und dass die formulierten Maßnahmen und Ziele fachlich fundiert sind und deshalb in die Betrachtung einbezogen werden sollten. Formal behalten sie ihre Gültigkeit, bis das Landschaftsprogramm in seiner Fortschreibung die entsprechenden Ziele und Maßnahmen integriert hat. Dieses ist bisher nicht erfolgt.

Der Landschaftsrahmenplan stellt die gesamte Insel als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Wyk besitzt als anerkanntes Seeheilbad eine entsprechend große Bedeutung im Erholungstourismus.

Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen nach Landschaftsrahmenplan Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Es handelt sich

---

11 Ministerum für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, Kiel

12 Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2002): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V, Kiel.

13 Rechtsgrundlage war 2002, zum Zeitpunkt der Erstellung des LRP (§ 5 Abs. 1 LNatSchG).

dabei um abwechslungsreiche Landschaftsbilder mit einem landschaftstypischen Erscheinungsbild. Die Erholungseignung wird auch durch die Ausstattung mit spezifischer Infrastruktur und ihre Erreichbarkeit definiert.

Als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems werden auf Föhr die Godelniederung und die Toftumer Heide aufgeführt.

Landschaftsplan[14]

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 7 LNatSchG geregelt.
Der vorliegende Landschaftsplan wurde in den Jahren 1992 bis 1997 für die gesamte Insel Föhr mit seinen 11 Gemeinden und der Stadt Wyk auf Föhr erarbeitet. Der Landschaftsplan stellt eine wichtige Grundlage bei Planungsentscheidungen dar. Als Ziele werden für die Insel formuliert, dass die Siedlungsentwicklung prioritär als Innenentwicklung erfolgen soll, Begrenzung der Gewerbeansiedlungen auf Wyk, Konzentration der touristischen Nutzung auf den Südstrand, keine touristische Nutzung der Marschgebiete. Das Leitbild wird für Wyk von seinen Bestandsqualitäten aus formuliert, zu dem bereits ein stark entwickeltes Tourismussegment gehört. Die bauliche Entwicklung soll stärker qualitativ und durch Innenentwicklung erfolgen. In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen[15] war in einem Abstand von 100 m vom oberen Strand aus eingetragen.[16]
Das Vorhaben ist mit der Darstellung der Sonderbaufläche (Bestand) im Landschaftsplan vereinbar.

Küstenschutz

Durch die Lage unmittelbar an der Küste ist auch der Bereich Küstenschutz zu betrachten. Die Küstenschutzmaßnahmen betreffen die Bereiche Watt und Strand und reichen bis in Höhe der Befestigung der Promenade. Alle Maßnahmen, die in diesem Bereich stattfinden, sind mit der zuständigen Behörde Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz abzustimmen. Durch die Planung werden aber mit Ausnahme der kleinräumigen Strandabgänge und der Strandbar keine Vorhaben veranlasst, die in Küstenschutzmaßnahmen eingreifen. Zur Sicherung der Küste liegt ein Fachplan[17] vor, der die erforderlichen Schutzmaßnahmen für 10 bis 50 Jahre für die ganze Insel beschreibt. Es wird u. a. dargestellt, dass die starren Uferschutzanlagen am Südstrand von Wyk (Abschnitt 51+850 – 0+800) durch umfangreiche Sandaufspülungen (seit ungefähr Mitte der 1970er Jahre) vor dem Angriff vor Wellen geschützt werden. Die Aufspülungen haben den Wattboden von ca. 100 m bis 200 m seewärts der NN+1,25m-Linie verschoben. Zum Schutz des Nordseesanatoriums wurde 1909 auf einer Länge von ca. 160 m eine erste Strandmauer am Südstrand errichtet, die jedoch im selben Jahr schon wieder zerstört wurde. In den Folgejahren wurde eine neue Mau-

14 Landschaftsplan Föhr, Kreis Nordfriesland, Entwurf 1997, Wyk
15 nach damals geltendem LNatSchG § 11
16 Bemessungslinie nach aktuellem LNatSchG ist das mittlere Hochwasser
17 Amt für ländliche Räume (1999): Fachplan Küstenschutz Föhr (Südküste), Husum

er vom Hafen bis zum Südstrand gebaut. Mehrere Sturmfluten richteten wieder größere Schäden an der Mauer an. 1927 wurden erstmals Spundwände gerammt. Die höchste Sturmflut lief am 24.11.1981 in Wyk mit NN+4,52 m auf.[18] Wegen der Zerstörungen dieser Sturmflut wurden neue Sandaufspülungen und das Setzen einer neuen Stahlspundwand erforderlich. Für die Schutzdeiche im Osten, Norden und Westen der Insel werden maßgebende Wasserstände (Bemessungswasserstände nach einem Generalplan von 1986) zur Höhe von Schutzdeichen angegeben, die zwischen NN + 6,90 m und NN + 7,70 m inklusive eines Sicherheitsaufschlags für Wellenauflauf liegen.
Im Rahmen einer Fachgutachtlichen Prüfung[19] der Planungen auf dem Baugrundstück hinsichtlich des Hochwasserschutzes wurde als höchster, jemals gemessener Ruhewasserstand (HHThw) NN + 4,52 m ermittelt. Unter Berücksichtigung eines maximal möglichen Windstaus und eines Zuschlages für den säkularen Meeresspiegelanstieg wird der Bemessungswasserstand für die Südküste Föhr mit NN + 5,20 m angegeben. Unter Berücksichtigung aller relevanten Parameter ergibt sich inklusive eines Wellenauflaufs eine Höhenlage von NN + 6,50 m bis NN + 7,00 m.

6.3 UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.
Es ergingen insbesondere seitens der unteren Naturschutzbehörde Hinweise zu den Themen Eingriffsregelung, Artenschutz und geschützten Biotopen, die in den folgenden Ausführungen Berücksichtigung fanden.

6.4 INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt erfasst und bewertet. Dafür wurde eine flächendeckende Bestanderhebung durchgeführt. Die vorliegenden Daten und Erhebungen wurden eingearbeitet. Dazu gehören insbesondere die Ausführungen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans. Die vorliegende Baugrunduntersuchung wird dargestellt. Außerdem werden zur Analyse des Bestandes eine aktuelle Biotopkartierung durchgeführt, ein Baumkataster und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

6.5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Lage und Naturraum

Föhr liegt im Nordfriesischen Wattenmeer zwischen den Inseln Sylt und Amrum. Dabei gehört Föhr zu der Gruppe der Geestkerninseln, die durch einen aufragenden Geestteil charakterisiert sind. Die drei genannten Inseln waren vor ca. 10.000 Jahren (Ende der

[18] nach Bericht von 1999

[19] Ingenieurbüro Mohn GmbH (2010): Wellnessresort Wyk Südstrand, Gutachtliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, bearb. durch Dr.-Ing. Schade, Husum.

letzten Eiszeit) mit dem Festland verbunden und wurden mit dem Meeresspiegelanstieg abgetrennt. Die zwischen den Inseln und dem Festland liegenden Flächen bildeten sich zu einer Gezeitenmarsch aus. Auf den flachen und wasserspiegelnahen Marschen bildeten sich z. T. Hochmoore, die bei erneutem Wasserspiegelanstieg zerstört oder mit Sedimenten abgedeckt wurden. Heute sind die Geestkerninseln durch einen mehrere Meter aufragenden Geestkern aus Sand gekennzeichnet, an den sich die flache und aus Meeressedimenten bestehende Marsch anlagert. Föhr ist diesbezüglich in den südlichen Geestbereich und den nördlich sich anschließenden Marschbereich geteilt. Geschiebesande und Geschiebemergel bilden den Geestkern, der durch eine Sandauflage abgedeckt ist. Höchste Erhebung ist eine Düne bei Witsum mit ca. 12 m ü. NN. Die Geest liegt durchschnittlich bei einer Höhe von ca. 10 m ü. NN.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Südstrand und damit im Geestbereich. Die natürlichen Geländehöhen des Baugrundstücks liegen zwischen ca. 6,0 m und 7,0 m ü. NN und fallen bis zur Höhe der Promenade, die die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet, auf ca. 3,60 m ü. NN ab.

Die heutige Gestalt der Südküste von Föhr ist das Ergebnis von geologischem Aufbau der Insel, des angreifenden Wassers (Tide, Strömungen, Fluten, Sturm) und der Maßnahmen zum Schutz dagegen. Zum Schutz gegen Sturmfluten wurden die Ufer mit Spundwänden und durch umfangreiche Sandvorspülungen geschützt.

Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.
Seit 1909 werden die Einrichtungen als Krankenhaus, seit 1967 als Einrichtung der Eingliederungshilfe und heute als Wohnstätte für Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen genutzt („Paritätisches Haus Schöneberg“). Das Paritätische Haus Schöneberg ist dabei, seinen Standort zu verlagern. Der Umzug an den zeitgemäßen Neubau an der Boldixumer Straße ist für das Frühjahr 2011 geplant. Die Gebäude und das Gelände an der Gmelinstraße werden dann leer gezogen sein. Es dient dann weder einer Wohn- noch Erholungsfunktion.
Die umgebende Bebauung wird zum Wohnen und als Ferienwohngebiet genutzt. Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzen die Promenade und der Südstrand (Funktion als Drachenstrand) an, die zu den am stärksten durch Feriengäste frequentierten Strandbereichen gehören.
Die Gmelinstraße stellt eine wichtige Radwegeverbindung dar, da sie in windgeschützter Lage ungefähr parallel zum Strand verläuft und eine Verbindung zu den westlich von Wyk liegenden Ortschaften herstellt. Die Wege von der Gmelinstraße zur Strandpromenade westlich (Eulenkamp) und östlich des Geltungsbereichs besitzen eine wichtige fuß- und radläufige Verbindungsfunktion. Am Ende der Verbindungswege oberhalb des Strandes werden regelmäßig viele Fahrräder abgestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Folgenden wird die Bestandssituation anhand der Biotop- und Nutzungstypen beschrieben. Der Bestand ist in Plan 2 dargestellt.

Vegetation und Biotoptypen

Die Bebauung und Nutzung des Geländes stammt ursprünglich aus der Zeit der Jahrhundertwende zum 20. Jh. und wurde als Krankenhaus („Auguste-Viktoria-Krankenhaus“) errichtet. Aus dieser Zeit stammen das im Laufe der Zeit immer wieder erweiterte Haupthaus sowie kleinere Pavillons bzw. weitere Zweckbauten (z. B. Werkstatt). Das Gelände wurde wiederholt den Nutzungsanforderungen angepasst. Aus der frühen Nutzungszeit stammt vermutlich der ältere Baumbestand. Die ursprünglich vereinzelt stehenden Bäume wurden im Verlauf der Jahrzehnte durch Neu- und Unterpflanzungen immer mehr verdichtet, so dass sich in weiten Bereichen ein parkartiger Charakter entwickelt hat. In einem vorliegenden Leitungs- und Vermessungsplan von 1980 sind die umfangreichen Nadelholzbestände noch nicht eingetragen, so dass man für die jüngeren Baumbestände von einem Alter von unter 30 Jahren ausgehen kann.

Im Baumbestand dominiert der Bergahorn (Acer pseudoplatanus), der sowohl gepflanzt wurde als auch als Wildwuchs in geschlossenen Beständen vorkommt. Es fällt auf, dass viele Bäume gepflanzt wurden, darunter auch solche, die weder heimisch noch standortgerecht sind und deshalb im Wuchs kümmern bzw. Ausfallerscheinungen zeigen. Dazu gehören insbesondere die am häufigsten gepflanzte Schwarzkiefer (Pinus nigra) sowie unterschiedliche Tannen- und Fichten-Arten (Abies spec. und Picea spec.). Bemerkenswert sind einige große Silber-Pappeln (Populus alba), deren Kronen allerdings bereits abgesetzt werden mussten (Sturmschäden und Vergreisung). Heimische und standortgerechte Stiel-Eichen (Quercus robur) und Rotbuche (Fagus sylvatica), wie sie auf den angrenzenden Gartengrundstücken insbesondere westlich des Geltungsbereichs vorkommen, wurden nur selten gepflanzt. Als noch jüngere Unterpflanzungen finden sich z. B. Blut-Buche (Fagus sylvatica purpurea), Winter-Linde (Tilia cordata), Sand-Birke (Betula pendula) und Weißdorn (Crataegus laevigata). In einzelnen kleinen Strauchgruppen wurden Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Forsythie (Forsythia spec.) und Rhododendron sowie Eibe (Taxus baccata) gepflanzt. In ruderaliserten Gehölzbeständen kommt neben Wildwuchs aus Bergahorn auch Holunder (Sambucus nigra) vor. Das Gelände selbst ist von Schnitthecken eingefasst und durch Hecken unterteilt. Hierfür wurde Liguster (Ligustrum vulgare) und niedrig wachsende Blut-Berberitze (Berberis thunbergii „Atropurpurea“) verwendet. Die westliche Geländegrenze ist durch eine nur gelegentlich geschnittene Hecke eingefasst. Hierin wurden Arten verwendet wie Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Johannisbeere (Ribes spec.), Schneeball (Viburnum opulus) und Gemeine Spiere (Spirea arguta).

Die Flächen werden, wenn sie nicht aus Nutzungsgründen befestigt sind, als Parkrasen gepflegt. Der Bestand ist durch Gräser (z. B. Lolium perenne, Poa pratensis) dominiert und wird im Abstand von wenigen Wochen vollflächig gemäht. Eine Fläche im südlichen Bereich ist stärker belichtet und wird gelegentlich als Sportfläche genutzt. Durch

die auf dieser Fläche abweichenden Standortverhältnisse kommen hier mehr flachwüchsige Kräuter vor wie Gänseblümchen (Bellis perennis), Ferkelkraut (Hypochoeris radicata), Braunelle (Prunella vulgaris) und Weißklee (Trifolium repens).

Nur an wenigen Stellen haben sich höherwüchsige ruderale Krautfluren mit Brennessel (Urtica dioica) und Schöllkraut (Chelidonium majus) eingestellt, wie im Bereich der ehemaligen Klärgrube.

Der unmittelbar außerhalb südlich der Mauer vorgelagerte Bereich ist ähnlich wie ein Strandwall aufgebaut. An seinem Fuß verläuft die befestigte Strandpromenade. Die Befestigung des Wall-Fußes wurde mit einer Winkelstütze vorgenommen. Oberhalb, auf Höhe des hinter der Mauer liegenden Grundstückes verläuft ein unbefestigter Pfad. Die Vegetationsfläche zwischen Pfad und Strandpromenade ist durch eine Vegetation gekennzeichnet, wie sie sich typischerweise entlang des Strandwalles zieht. Der Boden besteht aus Sand. Es kommen daher Arten vor, die natürlicherweise auf Dünen wachsen wie Strandroggen (Leymus arenarius) und Strandhafer (Ammophila arenaria). Es wurden aber zusätzliche Arten künstlich eingebracht wie insbesondere die Kartoffelrose (Rosa rugosa). Weitere Arten bilden den Vegetationsbestand (Genista, Coronilla und Cytisus), von denen Quecke, Schafgarbe und Gewöhnlicher Beifuss Ruderalisierungstendenzen anzeigen. In diesen Bereich sind zwei Baumarten standortbedingt (Windschur) strauchartig gewachsen: eine Eiche (Quercus robur) und ein Apfel (Malus spec.).

Die Gmelinstraße ist mit Winter-Linden (Tilia cordata) bepflanzt, die eine dichte Allee bilden.

Der natürliche Baumbestand im näheren Umfeld ist durch Stiel-Eiche (Quercus robur) und Rotbuche (Fagus sylvatica) charakterisiert.

Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten und wurden im Rahmen der Bestandserhebungen auch nicht nachgewiesen.

Tiere

Für den Planbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung[20] durchgeführt. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Geländebegehung Ende September/Anfang Oktober. Es wurde im Gelände sowie an und in Gebäuden nach Spuren möglicher Vorkommen insbesondere von Vögeln und Fledermäusen gesucht.

Fledermäuse

Auf dem Grundstück befinden sich keine für Fledermäuse geeignete Höhlen. Im Rahmen der Begehungen wurden drei Sommerquartiere von insgesamt drei Fledermausarten gefunden.

[20] Michael Göttsche (2010): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Wellnessresort Wyk Südstrand – Potenzialabschätzung mit Schwerpunkt Fledermaus- und Avifauna, Travenhorst.

Übersicht über die festgestellten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**
Säugetiere	
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*

In zwei Gebäuden konnte aufgrund von Spuren (Fledermauskot) auf kleinere Sommervorkommen geschlossen werden. Für den Südgiebel der alten Wäscherei an der östlichen Grundstücksgrenze wurde aufgrund der Spuren auf ein Quartier der Breitflügelfledermaus geschlossen. Auf dem großen, südöstlichen Dachboden des Hauptgebäudes wiesen vereinzelte Spuren auf eine sporadische Nutzung durch Zwergfledermäuse hin. Wegen der geringen Mengen an Fledermauskot kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um Wochenstuben (geschützte Fortpflanzungsstätten) handelt. Der dritte Fund wurde in der Attikaverkleidung des Flachbaus am Eulenkamp gemacht. Dort befand sich zum Kontrollzeitpunkt eine Rauhautfledermaus. Mit dem Fledermausdetektor konnten keine weiteren Hinweise auf mögliche Lebensstätten am Gebäude festgestellt werden. Der Batcorder zeichnete Rufe von Zwerg- und Rauhautfledermaus auf.
Für Winterquartiere wurden keine Hinweise gefunden.

Brutvögel

Im Plangebiet ist vom Vorkommen einer Reihe besonders geschützter „europäischer Vogelarten“ auszugehen.[21] Dabei sind insbesondere verschiedene siedlungstypische und überwiegend häufige, nicht gefährdete Gehölz- und Gebäudebrüter zu erwarten.
Die Kontrolle der vorhandenen Gebäude ergab Hinweise auf einige Brutvorkommen von Nischenbrütern (4 Nester von Bachstelze bzw. Hausrotschwanz) an verschiedenen Gebäuden sowie von Dohlen in einem kleinen Dachaufbau des Hauptgebäudes. Da Dohlen Koloniebrüter sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich auch um mehr als einen Brutplatz handelt.
Spechthöhlen fehlen vollständig. Die vorhandenen, ausgefaulten Baumhöhlen in den alten Pappeln wiesen keine Hinweise auf die Nutzung als Nistplatz für Vögel auf. Andere geeignete Baumhöhlen waren nicht festzustellen.

[21] Potenzialeinschätzung im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung durch M.Göttsche

Sonstige Arten

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten sind sämtlich durch sehr spezielle Habitatansprüche charakterisiert, die in dem betrachteten Plangebiet nicht erfüllt werden. Baumhöhlen wiesen weder Reste von Vogelnestern noch Spuren von xylobionten Großkäfern auf. Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten sind im geplanten Baufeld sehr unwahrscheinlich, da es sich um ein innerörtliches Grundstück handelt und hinsichtlich der Amphibien geeignete Reproduktionsgewässer auch in größerem funktionalem Umfeld fehlen. Die gezielte Absuche von auf dem Gelände liegenden Brettern, Steinen und dgl. erbrachte diesbezüglich keine Nachweise.

Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes, grenzt jedoch unmittelbar an mehrere Schutzgebiete an. Die Grenzen der Schutzgebiete[22] werden nachrichtlich im Situationsplan im Bereich des Umgriffs dargestellt.
Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs (markiert durch den Verlauf der Strandpromenade) verläuft die Abgrenzung folgender Schutzgebiete:

- Nationalpark und Biosphärenreservat Schleswig-holsteinisches Wattenmeer[23]
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet Schleswig-holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete, abgegrenzt wie der Nationalpark),
- Naturschutzgebiet (NSG) „Nordfriesisches Wattenmeer“.

In einem Abstand von ca. 190 m in die Nordsee hinein verlaufen folgende Schutzgebietsgrenzen:

- Weltnaturerbe Wattenmeer,
- Ramsar (Vogelschutzgebiet Schleswig-holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete),
- PSSA („Particularly Sensitive Sea Areas“ bzw. besonders empfindliche Meeresgebiete).

Die Schutzgebietsabgrenzungen werden nachrichtlich im Situationsplan dargestellt.

Die Böschung zwischen Baugebiet und Strandpromenade ist entlang der gesamten Promenade gleichartig aufgebaut. Es kommen sowohl natürlicherweise hier wachsende Pflanzen vor als auch gepflanzte, wie z.B. die flächenmäßig umfangreich verwendete, aber nicht heimische Kartoffelrose (Rosa rugosa). Der Bereich ist durch bauliche Anlagen (Promenade, Stützbauwerke und Strandzugänge) beeinflusst. Dieser Bereich ist

[22] Übergeben als shape-file im GIS-Format vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) – Nationalparkverwaltung am 30.07.2010, mit Ausnahme der NSG-Grenze

[23] Gesetz zum Schutz des schleswig-holsteinischen Wattenmeeres (Nationalparkgesetz – NPG) vom 17 September 1999, zuletzt geändert mit Gesetz vom 13.12. 2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 514).

trotz dieser Ausprägung und Beeinflussung als nach § 21 LNatG SH geschützter Biotop (Binnendüne) zu bezeichnen.[24] Die Düne liegt innerhalb des Geltungsbereichs.
In der Gmelinstraße befindet sich eine ebenfalls gemäß § 21 LNatG SH geschützte Allee bestehend überwiegend aus Winterlinde (Tilia cordata). Die südliche Reihe liegt in einem kurzen Abschnitt innerhalb des Geltungsbereichs.
Es besteht ein grundsätzliches Beeinträchtigungsverbot. Eine Ausnahme vom Verbot muss beantragt werden.

Schutzstreifen an Gewässern

Gemäß § 35 LNatG S-H ist an Küsten landwärts ein Schutzstreifen von mindestens 100 m parallel zur Küstenlinie (mittlere Hochwasserlinie) einzuhalten. Bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Diese Regelung gilt allerdings nach § 35 Abs. 2 LNatG S-H nur im Außenbereich und damit nicht für den Geltungsbereich, da er sich, wie die westlich und östlich angrenzenden Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich befindet.

Baumschutz

Die Stadt Wyk auf Föhr besitzt eine Baumschutzsatzung[25], nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden geschützt sind. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 120 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 60 cm aufweist. Nicht geschützt sind Fichten, Tannen, Pappeln und Weiden. Im Geltungsbereich gibt es zahlreiche Fichten, Tannen und Pappeln. Die ebenfalls zahlreich gepflanzten Schwarzkiefern hingegen sind geschützt.

Schutzgut Boden

Nach Landschaftsplan haben sich im Bereich der Geest vorwiegend Braunerde-Podsole entwickelt, die sich aus Geschiebemergel und Geschiebesand aufbauen. Dieses Moränenmaterial ist von unterschiedlich dicken Schichten Sand überlagert.

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung[26] vorgenommen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden 21 Kleinbohrungen mit einer Tiefe von bis zu 10 m vorgenommen. Demnach liegt das Baugelände überwiegend auf Höhen zwischen 5,9 m ü. NN und 7,2 m ü. NN. Als obere Bodenschicht wurde im überwiegenden Anteil des Geländes eine 0,4 m bis 1,2 m starke Oberbodenschicht erbohrt, die teilweise von Auffüllungen oder Überbauungen abgedeckt ist. Ein zentraler Geländebereich (heute als offene Wiese genutzt) ist mit Sand verfüllt. Hier wurden Beimengungen von Schlacke, Beton und Ziegel gefunden. In allen Bohrungen standen unter-

[24] Feststellung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch die Untere Naturschutzbehörde.

[25] Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutz des Baumbestandes vom 21.01.2006, zuletzt geändert am 21. 01.2009

[26] Grundbauingenieure Steinfeld und Partner GbR, Erdbaulaboratorium Hamburg: Insel Föhr Wellnessresort Wyk Südstrand 1. Bericht Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung, Hamburg, Juli 2010

halb des Oberbodens bis zu einer Endteufe von 10 m Fein- und Mittelsande an, die Anteile von Grobsand, Kies oder Schluffstreifen enthalten.

Der Boden ist durch die mindestens 100jährige intensive Nutzung (Aufschüttung, Überbauung) bereits beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt auf dem Grundstück nicht.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Grundwasserstände in Tiefen von ca. 4,8 m und 5,9 m unter Bohransatz (entsprechend 1,1 m ü. NN bzw. 1,3 m ü. NN) angetroffen. Unabhängig von den angetroffenen Wasserständen ist durch unterschiedliche Vorflutverhältnisse und Niederschlagssituationen ein Anstieg des Grundwassers um rund 2 m nicht auszuschließen. Zur Abschätzung des Gezeiteneinflusses der Nordsee auf die Grundwasserstände im Gelände wurde anhand von Peilbrunnen eine kontinuierliche Messung der Wasserstände über rund 40 Stunden vorgenommen und eine Schwankung von nur 2 cm festgestellt. Als Bemessungswasserstand wird ein Wert von 3 m ü. NN empfohlen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima auf Föhr ist deutlich atlantisch geprägt. Hier erfolgt eine ständige Zufuhr feuchter Meeresluft bei überwiegend Westwindlagen. Die Lage im Wattenmeer führt nach den Darstellungen im Landschaftsplan zu einem vergleichsweise ausgeglichenen Klima mit verzögerten Extremwerten, geringen Jahresamplituden der Monatsmitteltemperatur, hoher Luftfeuchtigkeit (Meeresluft) und hohen Windgeschwindigkeiten.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,6°C. Es gibt auf der Insel ein spürbares Niederschlagsgefälle in Ost-West-Richtung, das in Utersum zu einem Jahresniederschlag von 640 mm und in Wyk von 756 mm führt.

Es herrschen immer vergleichsweise hohe Windgeschwindigkeiten von im Jahresmittel 6 m/s, die sich im Sommer auf ca. 7 m/s erhöhen. Der Wind ist bei stärkeren Windgeschwindigkeiten mit Jod und Chlorid angereichert, was zur Wohlfahrtswirkung der Meeresluft beiträgt.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Südstrand und ist damit bei West- und Südwestwindlagen dem Wind ausgesetzt. Nennenswerte Schadstoffemittenten gibt es in den Hauptwindrichtungen nicht.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Unter dem Begriff „Landschaftsbild“ werden die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft gefasst. Das Landschaftsbild besitzt aufgrund der subjektiven Wahrnehmung und Interpretation durch Betrachter einen eher phänomeno-

logischen Charakter, die objektiven Gegebenheiten werden individuell gedeutet. An der Wahrnehmung sind alle Sinne beteiligt, jedoch überwiegt der optische Sinn.[27]
Auf der Insel insgesamt formen die naturräumlichen Prozesse der Inselgenese sowie die historische Nutzung die Erscheinungsformen der Landschaftsstrukturen. Insbesondere im Bereich Wyk mit seiner langen Fremdenverkehrstradition wurden entsprechende Nutzungs- und Bautypen etabliert, die sich den Anforderungen des Fremdenverkehrs anpassten, was teilweise auch zu großformatiger und mehrgeschossiger Bebauung in den Schwerpunktbereichen führte. Auch im unmittelbaren Nahbereich ist auf dem östlich angrenzenden Grundstück ein bis zu 4-geschossiger Bau entstanden, der den Südstrand prägt und auch vom Wasser aus zu sehen ist.
Das Grundstück des Geltungsbereichs ist derzeit durch einen weitgehend dichten Baumbestand unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Arten geprägt, in den die auf dem Gelände verteilten Gebäude eingebunden sind. Von der Gmelinstraße aus wirkt der Bestand eingewachsen, die Gebäude sind nicht vollständig optisch zu erfassen. Vom Strand aus ist das Hauptgebäude sowie die Einfassungsmauer mit einem dahinter liegenden dichten Gehölzbestand zu erkennen.

Der Geltungsbereich ist von Erholungsfunktionen umgeben (vgl. Ausführungen Schutzgut Mensch).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf dem Grundstück befinden sich Gebäude, von denen die ältesten aus der Anfangszeit des Krankenhauses (Inbetriebnahme 1909) stammen. Die Gebäude sind heute teilweise bereits baufällig, was aktuell zu einer Verlagerung der Nutzung führt.
Für den Bereich des ehemaligen Krankenhauses wurde 1991 eine städtebauliche Erhaltungssatzung (Satzungsbereich XII) erlassen, deren Begründungshintergrund auch die historische Bebauung und Situation war. Ziel war die Erhaltung des prägenden Gebäudebestandes des ehemaligen Auguste-Victoria-Krankenhauses sowie die Erhaltung der historischen Bausubstanz und eines intakte Ortsbildes. Auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsstudie wurde 2005 eine Aufhebung der Erhaltungssatzung für dieses Gebiet in Aussicht gestellt.

[27] vgl. hierzu z. B. Adam, Nohl und Valentin (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft

223 Laubbaum (mit Baumkatasternummer)

224 Nadelbaum (mit Baumkatasternummer)

Parkanlage/Rasen

Ruderalaufwuchs

Zier- und Nutzgärten

Dünenvegetation, Strandwall

Sträucher/Hecken

Gebäude

Strand/Sand

Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, Schotter, offener verdichteter Boden, Fahrspur

sonstige versiegelte Flächen (v. a. Beton)

Grenze des Geltungsbereiches

Plangrundlage:
Lage- und Höhenplan Stand 07.05.2010
(mit Ergänzungen vom 29.11.2010)
Dipl.-Ing. Uwe Jürs
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Situationsanalyse Landschaft Plan 2

Wellnessresort Wyk Südstrand

Maßstab: 1 : 1000 Datum: 01.12.2010

STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030 / 417 05 670 · Fax 030 / 417 05 678

6.6 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Im Folgenden werden die nach Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für die Bewohner und Nutzer des Paritätischen Hauses Schöneberg werden Ersatzneubauten errichtet. Für sie wird sich die Situation deutlich verbessern.

Für die umgebende Wohn- und Erholungsfunktion werden sich keine erheblichen Verschlechterungen ergeben, da vergleichbare Funktionen festgesetzt werden sollen.

Auf Grundlage einer zweitägigen Verkehrserhebung wurden die Leistungsfähigkeit der Knoten sowie die aktuellen und zu erwartenden Verkehrsströme ermittelt.[28] Insbesondere diese Untersuchung wurde herangezogen, um mögliche zusätzliche Schallemissionen[29] zu ermitteln.

Es wurde mit den Berechnungen nachgewiesen, dass der Ziel- und Quellverkehr zunimmt, die Verkehrsknoten aber leistungsfähig bleiben und damit keine Verkehrsstörungen bei den wichtigen Knoten bzw. verkehrliche Belastungen der Nachbarschaft zu erwarten sind. Die gemeinsame Nutzung der Gmelinstraße durch Autoverkehr und Radverkehr, der eine hohe Priorität besitzt, ist weiter gewährleistet.[30]

Aus der Schalltechnischen Untersuchung sind folgende Ergebnisse festzuhalten:
Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) tags für die Beurteilungspegel und für kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Realisierung des Bauvorhabens Hotel- und Apartmentanlage ohne Lärmschutzmaßnahmen an maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans überschritten.
Tagsüber treten die höchsten Beurteilungspegel mit bis zu 55,9 dB(A) am IO 02 (Eulenkamp 8) im ersten Obergeschoss auf. Der IRW für tags von 50 dB(A) wird somit um rund 6 dB(A) überschritten. Die Hauptursache hierfür ist die Anlieferzone westlich des Hotels.
Nachts wird am IO 04 (Eulenkamp 4a) mit 41,5 dB(A) der höchste Beurteilungspegel erreicht. Die Richtwertüberschreitung beträgt also 6,5 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten den nachts zulässigen Wert am selben IO um 5 dB(A). Bestimmend für die Immissionen ist hier der Parkplatz des Hotels, dessen minimaler Abstand ca. 18 m beträgt.

---

[28] GRI – Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2011a): Verkehrliche Erschließung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wellnessresort Wyk Südstrand“ der Stadt Wyk auf Föhr (Bericht), Berlin.

[29] GRI – Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2011b): Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wellnessresort Wyk Südstrand“ der Stadt Wyk auf Föhr (Bericht), Berlin. Schall

[30] Eine gemeinsame Nutzung von Rad- und Kfz-Verkehr ist nach einschlägigen Richtlinien zur Anlage von Straßen erst ab einer Belegung von 400 Kfz/h nicht mehr möglich. Die prognostizierte Querschnittsbelastung liegt aber bei 128 bis 165 Kfz/h.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind u. a. aus Schallschutzgründen vollständig eingehaust.

Die Anlage einer gastronomischen Einrichtung an der Promenade verbessert die touristische Funktion und damit die Erholungsfunktion.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Lebensraumsituation von Pflanzen und Tieren wird sich im Geltungsbereich erheblich verändern.

Für Pflanzen stellt der Geltungsbereich eine Fläche allgemeiner Bedeutung dar, da sie parkartig bepflanzt ist und gepflegt wird. Bemerkenswert ist der dichte Baumbestand, der allerdings zum großen Teil (ca. 150 von 250) aus standortfremden Schwarzkiefern, Tannen und Fichten besteht. Es können zwar einige Bäume erhalten werden, dennoch muss ein großer Teil der Bäume entnommen werden. Die Vegetation wird neu gestaltet, auch mit der Neupflanzung von Bäumen. Im Gegensatz zum Bestand sollen heimische und standortangepasste Gehölzarten verwendet werden.

Der Bereich der geplanten Strandbewirtschaftung (Baugebiet B) besteht zum kleinen Teil aus offenem Sand, in dem zwei Bänke stehen, und zum Teil aus ruderalem Dünenbewuchs sowie Ginster-Gebüsch. Der offene Sand ist durch die Nutzung der Sitzbänke entstanden und hat aufgrund der regelmäßigen Störung keine Funktion als Lebensraum. Die ruderalen Flächen sind durch typischen Bewuchs aus Gräsern (insbesondere Strandhafer), Ginster-Gebüsch sowie Kräuter gekennzeichnet. Aufgrund der regelmäßigen Störung (Strandaufgang zum Fahrradabstellpatz) kann auch hier nicht von einer hohen Bedeutung als Lebensraum ausgegangen werden.

Vor einer Umnutzung des Geländes (Baugebiete A und C) erfolgt eine weitgehende Beräumung. Die Gebäude werden vollständig abgetragen und durch Neubauten ersetzt. Ein großer Teil der Bäume wird entnommen. Es erfolgt eine Neugestaltung der Freiflächen. Mit dem Abbruch der Gebäude gehen Brut- und Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln verloren. Es wird eingeschätzt, dass die vom Hotelbetrieb ausgehenden Störungen denen der jetzigen Nutzung bzw. der innerörtlichen Lage entsprechen. Die sich aus den Auswirkungen ergebenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden in Kap. 6.12 dargestellt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte

Alle naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (vgl. Kap. 7.5) liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht geeignet, die Gebiete zu beeinträchtigen oder die Schutzziele zu gefährden.
Es ist aber davon auszugehen, dass sowohl die Allee als auch die Düne (beide gemäß § 21 LNatG SH geschützt) beeinträchtigt werden. Es gilt grundsätzlich ein Beeinträchti-

gungsverbot, von dem ggf. eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist. Genauere Ausführungen hierzu erfolgen in Kap. 6.7.2.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Für das Gebiet gibt es bestehendes Baurecht und es ist bereits in Teilen bebaut, in jedem Fall intensiv genutzt.

Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Bodenflächen verloren. Diese negative Auswirkung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind lokal auf die Flächen, die unmittelbar überbaut sind, begrenzt. Da aber das Niederschlagswasser versickert wird, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Das lokale Mikroklima ist gegenwärtig durch die Bebauung und die Vegetation beeinflusst. Bei Entnahme eines Teils der Gehölze, insbesondere die seeseitige, und eine weitergehende Bebauung wird sich das Mikroklima verändern, da Windschutz entfällt. Eine Aufhitzung der versiegelten Flächen ist voraussichtlich nicht spürbar, da sie vom Wind überlagert wird. Diese Veränderungen sind aber geringfügig und werden mit der Neunutzung in Kauf genommen.

Der durch die Planung ausgelöste Kfz-Verkehr erhöht die bestehende Verkehrsbelastung. Es ist demnach von ca. 26 Lieferfahrten, davon 12 Lkw-Fahrten und ca. 500 Pkw-Fahrten am Tag zusätzlich auszugehen. Eine relevante zusätzliche lufthygienische Belastung ist durch die Zunahme des Verkehrs nicht zu erwarten.

Auch die während der Bauphase entstehende Staubentwicklung durch Gebäudeabriss und Bodenarbeiten treten allenfalls temporär auf und sind nicht als erheblich einzustufen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die Neubebauung wird zu einer markanten Änderung im begrenzten und kleinräumigen Bereich führen, da alle alten Gebäude abgetragen werden und ein großer Teil des Gehölzbestandes entnommen wird. Einige kulissenwirksame Bäume werden aber in die Planung integriert. Die Neubebauung führt zu einer spürbaren Veränderung des Ortsbildes insbesondere an den äußeren Grenzen des Grundstücks.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Gebäude wären nur mit erheblichem Aufwand sanierungsfähig, was zu der Entscheidung eines Ersatzneubaus für das Paritätische Haus Schöneberg geführt hat. Ein wirtschaftlicher Schaden entsteht daher durch den Abriss der Gebäude nicht. Ein Zeugnis der historischen Nutzung und Bebauung des Grundstückes geht verloren.

Wechselwirkungen

Zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6.7 NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Im Folgenden soll eine qualitative und quantitative Ermittlung des möglichen Eingriffs bzw. der erforderlichen Maßnahmen erfolgen. Wichtige Grundlage für die Beurteilung ist hierbei der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Amtsbl. Schl.-H. 1998, S. 604).

6.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.
Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorgenutzten Fläche im Innenbereich oder in erschlossenen Bereichen zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Ein vergleichbarer Standort mit dieser Qualität ist nicht vorhanden.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG sollten Abriss- und Fällarbeiten grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln (März bis September) erfolgen.
Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde versucht, einzelne Bäume in die Planung einzubeziehen und bei der Stellung der Gebäudekörper zu berücksichtigen. Dieses führt zur Reduzierung der zu fällenden Bäume und zum Erhalt einiger für das Ortsbild wich-

tiger Bäume. Insbesondere zur Promenade hin und am Eulenkamp werden einige wichtige Kulissengehölze erhalten.

Baumschutzmaßnahmen sind bei den verbleibenden Bäumen erforderlich, um sie während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen zu schützen. Diese betreffen vor allem den Schutz des Wurzelbereiches und des Stammes. Bei den Aufgrabungen sollen die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Bodenaufträge bzw. -abträge im Bereich des Wurzelraums sind möglichst zu vermeiden.

6.7.2 Planungsrechtliche Situation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit verschiedenen Nutzungen belegt und unterschiedlich intensiv genutzt bzw. bereits überbaut.

Die Flächen sind im Bestand teilweise bereits versiegelt. Planungsrechtlich ist im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 31 eine Bebauung auf dem Grundstück in insgesamt 10 Baufenstern möglich, die eng am historischen Bestand orientiert sind. Für den Strandbereich ist eine Strandbewirtschaftung nach B-Plan Nr. 46 (Teilbereich 46e) genehmigungsfähig.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 31 mit der GRZ 0,25 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Nebenanlagen überschritten werden darf.
Bei einer bebaubaren Grundstücksfläche von insgesamt 22.608 qm (Baugebiet A und C) innerhalb des Baugrundstücks ergibt sich daraus eine genehmigungsfähige Bebauung von insgesamt ca. 8.478 qm.
Im Baugebiet B (geplante Strandbewirtschaftung) ist eine Bebauung nach B-Plan Nr. 46 in einem Umfang von 50 qm für Haupt- und 60 qm für Nebenanlagen genehmigungsfähig (Kiosk und Terrasse).
Jede Bebauung, die über diese Flächenumfänge (insgesamt 8.588 qm) hinausgeht, ist als zusätzliche Versiegelung eingriffsrelevant.

6.7.3 Eingriffsfolgen

Durch die geplante Neubebauung sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen (insbesondere Bäume), Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild erheblich betroffen und damit eingriffsrelevant. Die weiteren Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind nur in geringem Umfang betroffen.

Schutzgut Boden

In der neuen Planung müssen drei Teilbaugebiete (A, B und C) mit unterschiedlichen Festsetzungen voneinander unterschieden werden. Der Bedarf an Stellplatzflächen (auch unterirdischen als Tiefgaragen) und die Festsetzung von überwiegend kleinteiligen GR erfordern besondere baurechtliche Überschreitungsregelungen.

Baugebiet	**Fläche in qm**	**GR in qm**	**Überschreitung in %**	**Überschreitung für Nebenanlagen in qm**	**Überschreitung für Terrassen in qm**	**Kompensationsbedarf gesamt in qm**
A: SO Hotelanlage	11.596	3.132	95	2.975	1.160	7.267
B: SO Strandbewirtschaftung	312	135	-	-	177	312
C: SO Apartmentanlage	11.012	2.463	125	3.078	350	5.891
Gesamt						13.470

Auf dem Baugrundstück (Baugebiete A und C) ergibt sich somit eine Erhöhung der genehmigungsfähigen Versiegelung von 8.478 qm auf 13.158 qm, d. h. um 4.680 qm. Diese zusätzliche Versiegelung ist eingriffsrelevant. Hierin enthalten ist die Unterbauung des Geländes mit Tiefgaragen.

Für die Sondergebiete A und C soll je ein Strandzugang neu angelegt werden. Gleichzeitig wird der bestehende, befestigte Strandzugang im Umfang von 16 qm entfernt. Die beiden neuen Strandzugänge führen zu einer Befestigung von insgesamt 35 qm. Abzüglich des abzubauenden bestehenden Strandzugangs entsteht eine Neuversiegelung von 19 qm.

Für die geplante Strandbewirtschaftung (Sondergebiet B) ist nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung im Umfang von 110 qm genehmigungsfähig, die auf 312 qm erhöht werden soll. Diese Erhöhung der Versiegelung um 202 qm ist eingriffsrelevant.

<u>Schutzgüter Pflanzen, Arten und Lebensräume</u>
Der Gehölzbestand ist durch eine große Zahl nicht heimischer und nicht standortgerechter Baumarten (insbesondere Schwarzkiefern, Tannen und Fichten) gekennzeichnet. Diese Baumarten stellen für die meisten potenziellen Tierarten keine geeigneten Lebensräume dar. Diese Lebensräume gehen zunächst zu einem großen Teil verloren. Der Lebensraum ist als Grün- und Parkanlage zu bezeichnen und daher als Lebensraumtyp verbreitet. Es handelt sich um einen Lebensraum von allgemeiner Bedeutung.
Die Strauch- und Heckenbestände auf dem Baugrundstück sind ebenfalls weitgehend durch die Verwendung nicht heimischer Park-Gehölze gekennzeichnet. Dazu gehören u. a. Flieder, Forsythia, Symphoricarpos und Liguster im Umfang von ca. 720 qm. Es ist davon auszugehen, dass diese Bestände vollständig überplant werden. Da es sich fast ausschließlich um die genannten Arten handelt, stellen sie keine höherwertige Lebensraumstruktur dar. Die Bodenvegetation ist vollständig als regelmäßig geschnittener, teilweise auch häufig betretener Rasen ausgebildet. Diese Vegetation stellt eben-

falls keine ökologisch höherwertige Struktur dar. Die Vegetation besitzt daher eine allgemeine Bedeutung.
Im Rahmen der Neugestaltung müssen die meisten Bäume auf der Fläche gefällt werden. Unter Abzug der nicht geschützten Fichten, Tannen und Pappeln verbleiben noch ca. 110 zu fällende geschützte Bäume. Ein Teil der zu ersetzenden Bäume wird im Rahmen der Neugestaltung neu gepflanzt. Nach aktuellem Planungsstand werden ca. 70 Bäume unterschiedlicher, überwiegend heimischer Arten neu gepflanzt. Der genaue Pflanzbedarf wird im Rahmen des Fällantrages ermittelt.

Die Planung bereitet einen Eingriff in die nach § 21 LNatG S-H geschützte Allee vor. Bei dem Geländestreifen zwischen Bestandsmauer und Promenade handelt es sich trotz der anthropogenen Beeinflussung der Fläche um eine ebenfalls nach § 21 LNatG S-H geschützte Düne. Bei Alleen und Dünen handelt es sich um Strukturen besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Beeinträchtigungen sind verboten, Ausnahmen bedürfen einer Befreiung. Diese werden mit den Gründen in Kap. 6.7.2 dargestellt.

Die Planung bereitet den Verlust geschützter Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen vor. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden in Kap. 6.12 dargelegt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Entnahme eines großen Teils der Bäume, durch die Beseitigung des Gebäudebestands sowie durch die Errichtung neuer Gebäude deutlich verändern.
Da die Mauer zum Strand hin geöffnet wird und einige markante Bäume und Baumgruppen entlang des Strandes und im Inneren des Geländes erhalten werden sollen, wird der optische Eindruck nicht verschlechtert. Das Gelände und damit das Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt durch Baum- und Strauchpflanzungen neu gestaltet.

6.7.4 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe

Der konkrete Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von Art und Qualität der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können.

Der Ersatzbedarf soll auf Grundlage der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“[31] erfolgen. Nach den Regelungen des Runderlasses können insbesondere naturnahe Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück angerechnet werden bzw. Dachbegrünungen eingriffsmindernd in die Bilanzierung einbezogen werden.

[31] Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Gl.-Nr.: 2130.64 (Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604)

Dennoch werden nicht alle naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück stattfinden können. Dieser verbleibende Bedarf soll innerhalb des Flächenpools der Stadt Wyk auf Föhr erbracht werden.

Im Folgenden soll nun auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ein Vergleich zwischen Eingriff und Ausgleich erfolgen.

Schutzgut Boden

Als eingriffsrelevant wurde die zusätzliche Versiegelung (unter Berücksichtigung der planungsrechtlich bereits aktuell genehmigungsfähigen Bebauung) im Umfang von insgesamt 4.917 qm ermittelt, davon 4.715 qm für die Baugebiete A und C (inklusive der neuen Strandzugänge) und für das Baugebiet B 202 qm.

In diesen für die Sondergebiete A und C baurechtlich als Versiegelung gerechneten Flächen befinden sich in allen Teilbaugebieten Dachbegrünungen (Hoteldach, überdeckte aber unversiegelte Tiefgaragendächer und Tiefgarageneinfahrten) im Gesamtumfang von 2.210 qm, die analog zur Dachbegrünungsregelung des Runderlasses[32] nur zur Hälfte als Versiegelung berechnet werden müssen. Dieses reduziert den Kompensationsbedarf um 1.105 qm.

Die Stellplatzflächen (nicht die Bewegungsflächen innerhalb der Stellplatzanlagen) in Baugebiet C werden in einem Umfang von 340 qm mit Rasengittersteinen befestigt. Diese Befestigungsart führt nur zu einem Teilverlust der Funktionen. Daher kann hier gemäß Runderlass[33] eine Anrechnung im Verhältnis von Eingriff zu Kompensation von 1 : 0,3 angesetzt werden, was den verbleibenden Kompensationsbedarf auf 102 qm (und damit um ca. 238 qm) reduziert.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Anpflanzungen im Umfang von insgesamt ca. 2.490 qm festgesetzt. Da die Verwendung von Arten der Gehölzliste (Bäume und Sträucher) vorgesehen ist, ergibt sich im Vergleich zum Bestand ein ökologisches Aufwertungspotenzial. Die naturnahe Anpflanzung kann nach Runderlass in einem Umfang von 75 %, also mit 1.867 qm angerechnet werden.

Die neuen Strandzugänge im Umfang von insgesamt 35 qm werden durch den Rückbau der alten Treppe um 16 qm auf 19 qm Neuversiegelung reduziert.

Durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs reduziert sich der Kompensationsbedarf auf ca. 1.489 qm. Dieses verbleibende Defizit kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

---

[32] Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Gl.-Nr.: 2130.64 (Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604)

[33] Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Gl.-Nr.: 2130.64 (Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604)

Die Stadt Wyk auf Föhr hat im Rahmen eines Flächenpools eine ehemalige Ackerfläche mit naturnahem Wald aufgeforstet. Wald ist als Aufwertungsmaßnahme für verschiedene Schutzgüter geeignet. Der insgesamt 1,3 ha große Flächenpool weist noch 3.000 freie Quadratmeter auf. Der Flächenpool (Waldaufforstung auf einer ehemaligen Ackerfläche) kann im Verhältnis 1 : 1 in Abstimmung mit der Stadt vom Ökokonto abgebucht werden.

In Baugebiet B wird das Dach der Strandbar im Umfang von 80 qm begrünt. Die Begrünung des Daches wird allerdings im Falle der geschützten Düne nur als Minderungs- nicht als Ausgleichsmaßnahme gewertet.

Das Kompensationsdefizit soll durch eine dauerhafte und naturnahe Dünenpflege des Strandabschnittes innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Die Flächen sind dafür ausreichend.

Schutzgüter Pflanzen, Arten und Lebensräume

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Sinne der Multifunktionalität in der Lage, gleichzeitig auf derselben Fläche mehrere Schutzgüter abzudecken, da auch dieselben Flächen vom Eingriff betroffen sind. Daher soll geprüft werden, welche bereits aufgeführten Maßnahmen sich auch für das Schutzgut Pflanzen, Arten und Lebensräume eignen.

Die Gehölzpflanzungen (naturnahe, dichte, lineare Bepflanzungen, Gehölzgruppenpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen) im Umfang von mindestens 2.490 qm werden bei Neupflanzung mit heimischen und standortgerechten Arten durchgeführt. Dieses kann den Verlust der bestehenden Strauchflächen (ca. 720 qm) mehrfach kompensieren. Durch die vorgeschriebene Artenverwendung kann noch eine zusätzliche Aufwertung erreicht werden. Außerdem ergibt sich im Vergleich zum Bestand eine Verbesserung der Lebensraumeignung, von der z. B. der Parkvogelbestand profitiert. Die parkartige Gestaltung der Tiefgaragendecken wird in den Parklebensraum einbezogen. Weiterhin ergibt sich für die Dachbegrünungen ein erweitertes Lebensraumangebot. Es gehen allerdings mehr oder weniger dichte Gehölzbestände allgemeiner Bedeutung, entstanden aus Einzelbaumpflanzungen mit Dominanz an Schwarzkiefer, Fichte und Tanne, verloren.

Mit der Planung für das Sondergebiet B (Strandbewirtschaftung) wird die Überbauung einer Fläche in der Düne von maximal 312 qm vorbereitet. Hierfür sind funktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Der gesamte im Geltungsbereich liegende Dünenabschnitt wird dauerhaft extensiv und standortangepasst gepflegt. Hierzu gehören insbesondere die sukzessive Entnahme der Kartoffelrose (Rosa rugosa) sowie anderer nicht standortgerechter Pflanzen und die Förderung von z. B. Strandhafer (Ammophila arenaria) ggf. auch durch Pflanzung von Arten der Ammophiletea[34]. Die

[34] vgl. z.B. Ellenberg (1996): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht, Stuttgart.

Fläche (überwiegend Flurstück 293) ist abzüglich der Strandabgänge ca. 1.300 qm groß.

Die zu fällenden Allee-Bäume sollen zur Erhaltung der Allee-Struktur im Ersatz-Verhältnis von 1 : 1 in der Gmelinstraße neu gepflanzt werden, da die Allee noch nicht alt ist und eine Lückenpflanzung fachlich sinnvoll erscheint.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind kompensatorische Maßnahmen erforderlich. Sie werden in Kap. 6.12 ausgeführt.

Im Rahmen der Neugestaltung müssen die meisten Bäume auf der Fläche gefällt werden. Unter Abzug der nicht geschützten Fichten, Tannen und Pappeln verbleiben noch ca. 110 zu fällende geschützte Bäume.

Landschaftsbild

Im Zuge der konkreten Objektplanung wird versucht, eine möglichst große Anzahl an Bäumen zu erhalten. Dazu gehören insbesondere einige Kulissen bildende Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Strand sowie am Eulenkamp. Wegen des dichten Gehölzbestandes werden dennoch umfangreiche Fällungen erforderlich. Der Baumbestand soll durch Neupflanzungen wieder verdichtet werden. Weiterhin ist die Eingrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen geplant. Die Tiefgaragen befinden sich entweder unterhalb der Gebäude oder werden mit einer starken Bodenschicht abgedeckt, damit Bäume in den neuen Standorten wurzeln können.
Schließlich ist die Neupflanzung eines dichten Gehölzstreifens mit Erhalt einiger Großbäume (insbesondere Eichen) als rahmende Pflanzung festgesetzt. Diese Maßnahmen sind geeignet, die neuen Baukörper in die bauliche und landschaftliche Struktur einzubinden und den Eingriff durch Neugestaltung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zu kompensieren.

6.7.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Im Folgenden werden die Eingriffe den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei werden die Baugebiete A und C zusammengefasst.

Maßnahme Eingriff/Ausgleich **Baugebiete A und C (Hotel- und Apartmentanlage)**	Flächengröße in m^2 oder Stück Eingriff/ Maßnahme	Ausgleichsbedarf in m^2	Ausgleichsfaktor gem. Runderlass	Ausgleichs-Flächenäquivalent in m^2
Schutzgut Boden Eingriff				
Zusätzliche Vollersiegelung	4.340	4.340	1 : 1	
Zusätzliche Teilversiegelung (Rasengitter)	340	102	1 : 0,3	
neue Strandzugänge	35	35	1 : 1	
Gesamter Kompensationsbedarf unter Berücksichtigung der Teilversiegelung	4.715	**4.477**		

Maßnahme Eingriff/Ausgleich **Baugebiete A und C (Hotel- und Apartmentanlage)**	Flächengröße in m^2 oder Stück Eingriff/ Maßnahme	Ausgleichsbedarf in m^2	Ausgleichsfaktor gem. Runderlass	Ausgleichs-Flächenäquivalent in m^2
Schutzgut Boden Maßnahmen				
Begrünung der Dächer von Tiefgaragen, Hoteldächern und Tiefgarageneinfahrten	2.210		1 : 0,5	1.105
Flächige, naturnahe Gehölzpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs	2.490		1 : 0,75	1.867
Rückbau eines alten Strandzugangs	16		1 : 1	16
Flächenpool Wald der Stadt Wyk auf Föhr	1.489		1 : 1	1.489
Eingriff in Schutzgut Boden ausgeglichen				
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume Eingriff				
Verlust von Strauchflächen (überwiegend nicht heimische Gehölze)	720			
Verlust dichter Baumgehölze (überwiegend nicht heimische Gehölze)	Nicht quantifiziert			
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume Maßnahmen				
Flächige, naturnahe Gehölzpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs	2.490			2.490
Flächenpool der Stadt (Wald-Maßnahme	Ca. 1.490			1.490
Geschützte Bäume innerhalb des Baugrundstücks	Ca. 110			Ersatzpflanzung wird im Rahmen des Fällantrages festgelegt, auf dem Grundstück werden ca. 70 neu gepflanzt
Alleebäume (geschützt gem. § 21 LNatG S-H)	3			Pflanzung von 3 Alleebäumen in der Gmelinstraße oder nahem Umfeld
Vögel/Fledermäuse				Ersatzlebensstätten (vgl. Artenschutzrechtliche Ausführungen)
Eingriff in Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ausgeglichen				

Maßnahme Eingriff/Ausgleich Baugebiet B (SO Strandbewirtschaftung)	Flächengröße in m2 oder Stück Maßnahme	Ausgleichsbedarf in m2	Ausgleichsfaktor gem. Runderlass	Ausgleichs-Flächenäquivalent in m2 ca.
Schutzgut Boden Eingriff/Ausgleich				
Zusätzliche Versiegelung	202	202		
Naturnahe Dünenpflege	Ca. 1.300			1.300
Eingriff/Ausgleich				ausgeglichen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume Eingriff/Ausgleich				
Zusätzlicher Verlust offener Sandfläche und ruderaler Dünenvegetation	202			
Naturnahe Dünenpflege	Ca. 1.300			1.300
Eingriff/Ausgleich				ausgeglichen

Fazit

Die zusätzliche Versiegelung innerhalb der Baugebiete A und C kann im Wesentlichen durch Dachbegrünung und flächige naturnahe Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von ca. 1.490 qm, das in den Flächenpool der Stadt Wyk auf Föhr eingehen soll.

Der Ersatz für die ca. 110 geschützten Bäume wird im Rahmen des Fällantrages ermittelt. Nach aktuellem Planungsstand werden ca. 70 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt.

Die zu ersetzenden Alleebäume werden als Lückenpflanzung in der Gmelinstraße oder dem nahen Umfeld gepflanzt.

Für Baugebiet B (Strandbewirtschaftung) kann die relevante Erhöhung des Eingriffs durch eine naturnahe Dünenpflege kompensiert werden.

6.7.6 Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG

Wie in Kap. 6.5 dargestellt, ist die Böschung zwischen Baugebiet und Strandpromenade als nach § 21 LNatG SH geschützter Biotop (Binnendüne) zu bezeichnen.[35] In der Gmelinstraße befindet sich eine ebenfalls gemäß § 21 LNatG SH geschützte Allee bestehend aus Winterlinde (Tilia cordata). Mit der vorliegenden Planung können Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll hiermit zunächst ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG gestellt werden. Der abschließende An-

[35] abschließende Feststellung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch die Untere Naturschutzbehörde.

trag wird im Rahmen des Bauantrages eingereicht.[36] Mit Schreiben vom 16.03.2011 wurde zwischenzeitlich durch die Untere Naturschutzbehörde die Befreiung für beide Tatbestände in Aussicht gestellt.

Im Folgenden soll die Antragstellung für die Teilbereiche Düne und Allee dargestellt werden.

Düne
Die Böschung zwischen Baugebiet und Strandpromenade ist entlang der gesamten Promenade gleichartig aufgebaut. Es kommen sowohl natürlicherweise hier wachsende Pflanzen vor als auch künstlich eingebrachte, wie z.B. die flächenmäßig umfangreich verwendete, aber nicht heimische Kartoffelrose (Rosa rugosa). Der Bereich ist durch bauliche Anlagen (Promenade, Stützbauwerke und Strandzugänge) beeinflusst. Dieser Bereich ist trotz dieser Ausprägung und Beeinflussung als nach § 21 LNatG SH geschützter Biotop (Binnendüne) zu bezeichnen.[37]

In den Dünenbereich soll in Höhe der Strandpromenade und unmittelbar am westlichen ausgebauten Strandzugang mit Rampe (unterhalb des geplanten Hotelstandortes) eine Strandbar mit Terrasse angelegt werden. Außerdem soll zur Erschließung der beiden Nutzungsbereiche Hotel und Ferienapartment je ein neuer Strandzugang angelegt werden. Der heute im Bestand vorhandene, befestigte Zugang soll zurückgebaut werden.
Für die Nutzung als Strandbar soll im Bebauungsplan eine „Strandbewirtschaftung“ festgesetzt werden. Die Dünenfläche wird als naturnahe Grünfläche festgesetzt, in der zwei Strandzugänge zulässig sind. Diese Planung leitet sich aus der bestehenden planungsrechtlichen Situation ab. Danach ist der gesamte Strand von Wyk mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 „Strandbewirtschaftung“ abgedeckt. Dieser Bebauungsplan hat bereits die Festsetzung der Dünenfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ getroffen. Auf der Länge des Grundstücks war ein Strandzugang gesichert. Am Ende des Eulenkamps unmittelbar am dortigen Strandzugang ist bereits nach geltendem Baurecht ein Verkaufsstand/Kiosk mit einer Grundfläche von 50 qm und einer zugeordneten Terrasse im Umfang von 60 qm genehmigungsfähig. Die Bewirtschaftung war zum damaligen Zeitpunkt vom Haus Schöneberg aus vorgesehen. Die Verbindung zwischen der neuen Strandbewirtschaftung und dem Haus Schöneberg war damals als sinnvolle Ergänzung erkannt worden.

Das für diese Strandnutzung festgesetzte Sondergebiet ist auf die Fläche des Flurstücks 292 begrenzt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 wird dargestellt, dass durch die Festsetzung der baulichen Anlagen (z. B. Kioske, WC- und Waschanlagen, Verkaufsstände, Cafés, gastronomische Einrichtungen) entlang des gesamten Strandes keine wesentlichen Eingriffe vorbereitet werden, die größere Ausgleichsmaß-

[36] Vorgehen im Rahmen der Abstimmungen nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde, gemäß Erlass des Innenministeriums vom 18. November 2008: Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), Amtsbl. Schl.-H. 2008, S. 1062

[37] Feststellung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch die Untere Naturschutzbehörde.

nahmen erforderlich machen. Dabei wird für Teilabschnitt 46 e, zu dem die 1. Änderung gehört, hervorgehoben, dass die Anlagen wegen anderer negativer Auswirkungen nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden können. Eine Auswahl und Abwägung hat damit also bereits damals stattgefunden.

In der 1. Änderung wird die Abgrenzung des Sondergebietes übernommen. D. h. von der neuen Planung ist grundsätzlich dieselbe Fläche betroffen. Die grundsätzliche Frage des Standortes stellt sich damit nicht mehr. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ändert sich ebenfalls nicht grundsätzlich.
Die Bebaubarkeit soll aber erhöht werden. Nach geltendem Baurecht ist eine Bebauung/Versiegelung im Umfang von insgesamt 110 qm möglich (Gebäude und Terrasse). Dieser Umfang soll auf maximal 312 qm (entspricht dem Umfang des Flurstücks) erhöht werden können. Der Versiegelungsumfang erhöht sich damit also um bis zu 202 qm. Diese Erhöhung wird im Rahmen des Antrages auf Inaussichtstellung einer Befreiung begründet.

Darüber hinaus wird die Erweiterung der Strandzugänge (1 Rückbau, 2 neue Zugänge) beantragt. Der Bestandszugang (Betontreppe) deckt eine Fläche von 16 qm ab. Dieser Zugang ist bei der Neuaufteilung des Grundstücks nicht mehr erforderlich. Von den einzelnen Nutzungsbereichen soll jedoch ein eigener Zugang direkt vom Gelände möglich sein. Beide neuen Zugänge summieren sich auf insgesamt 35 qm. Abzüglich des Bestandsrückbaus ergibt sich auf diese Weise eine zusätzliche Überbauung von 19 qm, die im Rahmen des Befreiungsantrages begründet wird. Dieser geringfügige Eingriff wird bilanziell dem Verursacher (also Baugebiet A und C) zugeordnet.

<u>Begründung Düne</u>
Der Standort wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 auch im Vergleich zu anderen Standorten als geeignet dargestellt. Auch mit der aktuellen Planung wird eine Verbindung zwischen dem Restaurantbetrieb des Hotels und der Strandbewirtschaftung gesehen. Der Betrieb der Strandbewirtschaftung soll wie das Restaurant („Fine Dining“) gehobene Bedürfnisse befriedigen können. So ist davon auszugehen, dass gerade im Tourismussegment der gehobenen Klasse (z. B. Wellnessresort) auch eine Nutzung der peripheren Infrastruktur im Umfeld während der Nebensaison zu erwarten ist. Die touristische Entwicklung auf der Insel Föhr soll zukünftig auch hochwertigen Tourismus fördern. Dazu ist teilweise eine Neuausrichtung des Angebotsspektrums erforderlich. Dieses Spektrum soll einerseits durch das Wellnessresort und seine umgebende Infrastruktur, zu der die Strandbewirtschaftung gehört, abgedeckt werden. Die Strandbewirtschaftung wird voraussichtlich als Strandbar (Festsetzung im Bebauungsplan als „Schank- und Speisewirtschaft“) umgesetzt. Die bisher festgesetzte Größe (50 qm) reicht für einen solchen gastronomischen Betrieb nicht aus, da zusätzlich eine kleine Küche und eine Toilettenanlage installiert werden müssen. Die Ver- und Entsorgung des Standortes kann über die Medien in der Gmelinstraße erfolgen.
Der Baukörper soll sich höhenmäßig in die Düne einfügen, so dass sich das flache, begrünte Dach nur wenig über das dahinter liegende Gelände erhebt und kein Sichthindernis darstellt. Das Dach wird zur besseren Einbindung des Baukörpers begrünt.
Alle küstenschutztechnischen Fragen des Hochwasserschutzes sollen im Rahmen der Baugenehmigungsplanung geklärt werden.

Die neuen Strandzugänge steigern die Funktion der beiden Nutzungsbereiche. Die Breite wird auf maximal 2 m begrenzt und orientiert sich damit am Bestand entlang des Dünenabschnitts (zwischen 1,80 m und 4,00 m).

Aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (Stärkung der Tourismusfunktion durch Erschließung neuer Zielgruppen, Erweiterung der Saison und Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich) wird deshalb ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG gestellt.

Ausgleichsmaßnahme Düne

Als Ausgleichsmaßnahme war im Bebauungsplan Nr. 46 für den Teilabschnitt 46 e bisher eine Dünenpflege zwischen den Teilabschnitten 46 c (Bereich Strandstraße) und 46 e (Bereich Eulenkamp) festgesetzt. Allerdings sollen hier alle Eingriffe, die zwischen den Abschnitten 46 c und 46 e erfolgen können (mehrere bauliche Anlagen sind hier genehmigungsfähig), kompensiert werden.
Bisher war im Bebauungsplan Nr. 46 keine Dachbegrünung festgesetzt. Diese soll aber erfolgen. Allerdings dient sie nur als Minderungsmaßnahme (insbesondere für das Landschaftsbild) und wird nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Die Bebauung der Hauptanlage (Strandbar) wird mit bis zu 135 qm als Versiegelung gerechnet. Bei einer gesamten geplanten Bebauung von 312 qm und einer nach geltendem Planungsrecht möglichen Bebauung von 110 qm reduziert sich die zusätzliche Versiegelung auf 202 qm inklusive Bebauung und Terrassen.
Für die beiden neuen Strandzugänge kommen unter Berücksichtigung des Rückbaus eines bestehenden Zugangs noch 19 qm hinzu. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 221 qm, das wie bisher in Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzt, durch eine Dünenpflege auf einer Fläche von ca. 1.300 qm erbracht werden soll. Dabei soll der Strandabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs, der im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ festgesetzt ist, dauerhaft naturnah gepflegt werden. Zur Pflege gehören die sukzessive Entnahme der nicht heimischen Pflanzenarten und der Ersatz insbesondere durch Strandhafer. Die naturschutzrechtliche Befreiung wird auf der Ebene des Bauantrages beantragt. In diesem Rahmen wird der erforderliche Ausgleich abschließend festgelegt.

Allee

In der Gmelinstraße befindet sich eine ebenfalls gemäß § 21 LNatG SH geschützte Allee überwiegend bestehend aus Winterlinde (Tilia cordata). Die südliche Reihe liegt in einem kurzen Abschnitt innerhalb bzw. unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereichs.
Im Zuge der Planung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Zufahrten zur Bewirtschaftung der Fläche (Trennung der beiden Sondergebiete mit je eigener Erschließungsmöglichkeit) nicht ausreichen. Weiterhin ist festzustellen, dass die Bäume mit einem mittleren Abstand von 8 m zueinander sehr dicht stehen. Bei einer Anordnung der Zufahrten in die Lücken zwischen den Bäumen würden diese in Schleppradien und Sichtdreiecken stehen und somit die Sicherheit in der insgesamt stark durch Radfahrer genutzten Straße gefährden. Die Zufahrten sind auch nach den inneren Erschlie-

ßungsnotwendigkeiten (z. B. bei Tiefgarageneinfahrten nach Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken) angeordnet.

Nach Bebauungsplan sind 4 Zufahrten möglich. Im Folgenden soll eine kurze Betrachtung jeder einzelnen Zufahrt mit ihren jeweiligen Konsequenzen für den Alleebaumbestand erfolgen. Die einzelnen Zufahrten sind entsprechend der Bezeichnung im Bebauungsplan nummeriert.

Über Zufahrt 1 wird die komplette Erschließung des Hotels abgewickelt. Die Zufahrt ist bereits vorhanden. In dieser Zufahrt werden der Fußweg sowie alle Kfz-Zufahrten für Stellplatz, Tiefgarage, Carport und Anlieferung des Hotels zusammengefasst. Dabei wird die Kfz-Zufahrt vom Fußweg aus Sicherheitsgründen getrennt.

Als minimierende Maßnahme sind bei dieser Zufahrt die Nutzung der vorhandenen Zufahrt sowie die Zusammenfassung aller Verkehre (einschließlich Anlieferung mit LKW) zu nennen. Da der Abstand zwischen den Bestandsbäumen nicht ausreicht insbesondere die Kfz-Zufahrt aufzunehmen, muss ein Allee-Baum aus Gründen der Einsehbarkeit in östliche Richtung (Sichtdreieck bei der Ausfahrt) entnommen werden. Eine Verschiebung der gesamten Zufahrt wurde geprüft, erbrachte aber hinsichtlich der Sichtbehinderung kein anderes Ergebnis.

Zufahrt 2 erschließt einen weiteren Stellplatz von der Gmelinstraße aus. Diese Stellplatzfläche ist der Ferienapartmentanlage zugeordnet. Die Erschließung erfolgt von der Gmelinstraße aus, um das Plangebiet weitgehend von Verkehr freizuhalten. Die Zufahrt und das gesamte Stellplatzpaket wurden so verschoben, dass eine Durchfahrt zwischen den Bäumen hindurch möglich ist. Für Zufahrt 2 muss kein Allee-Baum gefällt werden.

Die Zufahrt 3 erschließt die einzelnen Häuser und einige kleinere Stellplätze im Inneren des Ferienapartmentgebietes oberirdisch. Sie muss gleichzeitig als Rettungsweg dienen. Die Straße ist einspurig mit Ausweich- und Entladestellen angelegt, also hinsichtlich ihrer Abmessungen schon auf ein Minimum reduziert. Auch in dieser Zufahrt befindet sich ein Baum im Sichtdreieck, der die Einsehbarkeit in östliche Richtung behindert, so dass eine Entfernung aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Hier wurde ebenfalls eine Verschiebung geprüft, die zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte. Für diesen Apartment-Bereich sind gesonderte Feuerwehraufstellflächen erforderlich, die in der ursprünglichen Planung parallel zur Gmelinstraße angeordnet waren, was eine Fällung von weiteren 1 bis 2 Allee-Bäumen erfordert hätte. Im Verlauf des Planungsprozesses wurden aber die erforderlichen Feuerwehrflächen in das Baugebiet hineinverlegt, auch mit dem Hintergrund, die Beeinträchtigung der Allee zu minimieren. Für die Zufahrt 3 ist daher die Fällung eines Baumes erforderlich.

Die Zufahrt 4 schließlich dient der Erschließung der Tiefgarage für die Ferienapartmentanlage. Zwangspunkte für die Einordnung der Ausfahrt sind hier u. a. der erforderliche Abstand zum Nachbargrundstück (unter Berücksichtigung der Gebäudestellungen auf dem Baugrundstück) sowie die innere Abwicklung des Verkehrs innerhalb der Tiefgarage (Schlepp-Radien). Die Zufahrt ist zweispurig. Die Verengung auf nur eine Fahr-

spur wurde geprüft. Aus technischen Gründen wurde aufgrund der Größe der Tiefgarage die Zweispurigkeit aber beibehalten. Da nur ein Abbiegen in westliche oder östliche Richtung möglich ist, ist eine Aufweitung der Mündung erforderlich, um die erforderlichen Schleppradien zu erreichen. Diese Aufweitung wäre nur geringfügig schmaler gewesen als die nun geplante Zweispurigkeit. Hinzu kommt, dass bei einer ungehinderten Einfahrt in die Tiefgarage (ohne kurze Standzeit vor der Einfahrt, die bei einem Einrichtungsverkehr erforderlich wäre) Schallemissionen auf der Gmelinstraße vermieden werden. Aus diesen Gründen muss für Zufahrt 4 ein weiterer Allee-Baum entnommen werden.

Insgesamt werden 3 Allee-Bäume zur Fällung beantragt.

Begründung Allee
Es wurde dargestellt, dass für eine Nutzung und Bewirtschaftung des Geländes 4 Zufahrten erforderlich sind. Im Rahmen der Planung wurden Minimierungsmöglichkeiten geprüft, die nur teilweise umgesetzt werden können. Deshalb wird für 3 Allee-Bäume eine Fällung beantragt.

Aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (Stärkung der Tourismusfunktion durch Erschließung neuer Zielgruppen und Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich) wird deshalb ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG gestellt, der im Rahmen der Offenlage von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

Ausgleichsmaßnahme Alleebaumersatz
Als Kompensationsmaßnahe sollen in Bestandslücken in der Gmelinstraße oder im nahen Umfeld 3 neue Allee-Bäume gepflanzt werden. Die Standorte werden mit der Stadt Wyk auf Föhr abgestimmt.

6.7.7 Baumersatz nach Baumschutzsatzung

Die genaue Zahl der zu ersetzenden geschützten Bäume wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr ermittelt und bemisst sich nach den Stammumfängen. Nach aktuellem Planungsstand ist mit der Fällung von ca. 110 geschützten Bäumen zu rechnen. Der Fällantrag wird im Rahmen des Bauantrages gestellt.

6.7.8 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sonstiger nachteiliger Auswirkungen

Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) tags für die Beurteilungspegel und für kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Realisierung des Bauvorhabens Hotel- und Apartmentanlage ohne Lärm-

schutzmaßnahmen an maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 überschritten.

Hauptursachen für die Überschreitungen sind zum einen die Anlieferzone am Hotel und zum anderen der Parkplatz des Hotels. Weiterhin ist nach Lärmschutzgutachten am IO 01 nach 22.00 Uhr die Terrasse des Restaurants maßgeblich für die Überschreitung des IRW verantwortlich. Angesicht der ermittelten Immissionssituation sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Am Parkplatz und im Bereich der Anlieferungszone werden Lärmschutzwände errichtet. Diese Maßnahmen werden in einer entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen. Auch für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen (Übernachtungsräume im Hotel, Apartments) gilt innerhalb der Sondergebiete ein Schutzanspruch (angesetzte Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung (z. B. oranisatorische Steuerung von Abläufen, Schallschutzfenster) kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden.

Um die Richtwertüberschreitung des Maximalpegels nachts am gegenüber dem Parkplatz der Apartmentanlage gelegenen Gebäude Gmelinstr. 18 (IO 07) zu vermeiden, wurde im Zuge der Planung der ursprünglich direkt an der Straße befindliche Parkplatz in südliche Richtung verschoben, um einen größeren Abstand zum gegenüberliegenden Immissionsort in der Gmelinstraße zu erhalten. Gegen die verkehrsbedingte Geräuschemission des öffentlichen Verkehrs auf der Gmelinstraße sind keine Maßnahmen notwendig.

6.8 PLANUNGSALTERNATIVEN

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die festgestellten negativen Auswirkungen für die Umwelt nicht auftreten. Die Umweltbestandteile könnten sich entsprechend der Rahmenbedingungen weiterentwickeln.
Da eine Sanierung des Gebäudebestandes nicht mehr sinnvoll möglich ist und der Ersatzneubau für das Paritätische Haus Schöneberg bereits im Bau ist, würde die Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben. Ein ungenutzt liegendes Grundstück im baulichen Zusammenhang direkt am Strand ist städtebaulich nicht erwünscht.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planungsziele orientieren sich in Aufteilung des Geländes, überbaute Grundfläche, Kubaturen, Gebäudehöhen und anderen Merkmalen am Bestand bzw. auch an den bisherigen Planfestsetzungen. Der parkähnliche Charakter soll trotz einer neuen Bebauung erhalten oder weiterentwickelt werden. Städtebaulich ist die Neuplanung am Bestand orientiert. Eine gewerbliche Nutzung wäre als Nutzungsart ausgeschlossen.

6.9 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELT-

PRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF

Es wird auf den Landschaftsplan und den Landschaftsrahmenplan verwiesen.
Zusätzlich wurde die Bestandsdarstellung (Biotop- und Nutzungstypen) aktualisiert. Folgende Untersuchungen wurden im Umweltbericht berücksichtigt:

- Baugrunduntersuchung,
- Artenschutzrechtliche Untersuchung,
- Schalltechnische Untersuchung (in Überarbeitung),
- Verkehrsprognose,
- Gutachten zum Küstenschutz.

6.10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.
Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Daher sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen des Monitoring zu überwachen:

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche,
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.
Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

6.11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Anlass und Ziel des Bebauungsplans
Das „Paritätische Haus Schöneberg“ steht kurz vor einer Verlagerung des Standorts in neue und moderne Räumlichkeiten. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand. Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Verkehrsanbindung) wird dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Hiermit besteht die Chance, mit der touristischen Entwicklung des Grundstückes verstärkt die Funktion als attraktiver Tourismusort auszubauen. Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Planfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplans vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue touristische Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung geschaffen werden.
Gebäudekubaturen, Dachformen und Gebäudehöhen sollen sich an den angrenzenden bzw. bestehenden Nutzungen orientieren. Der parkartige Charakter soll, so weit möglich, erhalten oder weiterentwickelt werden.

In einem differenzierten Festsetzungskatalog werden Art und Maß der Nutzung der 3 Sondergebiete festgesetzt, die den Bau eines Hotels, einer Ferienapartmentanlage und einer Strandbar an der Promenade regeln. Außerdem werden Regelungen für Terrassen, Swimmingpools, Zufahrten, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze getroffen. Für die Freiflächen werden neue Anlagen geplant, in die ein Teil der bestehenden Gehölze integriert werden soll. Tiefgaragen werden begrünt. Anlieferungszone und Stellplatzanlage werden aus Gründen des Schallschutzes mit einer begrünten Schallschutzwand versehen.

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist Bestandteil der Bauleitplanung. Sie ist als Regelverfahren für alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben. Mit dem Bebauungsplan können Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Beeinträchtigungen der Umweltgüter vorbereitet werden. Diese Beeinträchtigungen werden erfasst und notwendige Maßnahmen festgelegt.
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit des heute bereits bebauten Grundstückes erhöht. Es werden Infrastruktureinrichtungen wie Stellplatzanlagen und Tiefgaragen erforderlich.

Dadurch kommt es zu naturschutzrechtlichen Eingriffen in den Boden (durch Versiegelung und Überbauung), in Tierlebensstätten und in Pflanzen/Vegetation (durch Fällung von Bäumen und die Entnahme von Vegetationsflächen). Bei der Ermittlung des Eingriffsumfangs war zu berücksichtigen, dass ein Teil der Eingriffe bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes möglich war. Ein Ausgleich ist für die zusätzliche Beeinträchtigung erforderlich.

Für die Beeinträchtigung der geschützten Biotope Allee in der Gmelinstraße und Düne werden mit dem Bauantrag naturschutzrechtliche Befreiungsanträge gestellt. Die Befreiung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Aussicht gestellt.
Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe erfolgt zum Teil innerhalb des Baugebietes durch die umfangreiche Anlage naturnaher Gehölzflächen, die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie sonstige Dachbegrünungen. Diese Maßnahmen allein reichen jedoch nicht aus, den Eingriff zu kompensieren. Das verbleibende Defizit soll in den Flächenpool der Stadt Wyk auf Föhr eingebracht werden.

Der Verlust der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume wird im Rahmen des Bauantrages ermittelt. Im Rahmen der Freiflächenplanung wird versucht, möglichst viele Ersatzbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die zu fällenden Alleebäume sollen durch Lückenpflanzungen in der Gmelinstraße oder ihrem nahen Umfeld ausgeglichen werden.

Aus Gründen des Artenschutzes müssen bestimmte Bauzeiten eingehalten und Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse installiert werden.

Aus Gründen des Schallschutzes werden an der Grundstücksgrenze zum Eulenkamp Schallschutzwände für die Anlieferung bzw. ein mit Schallschutz versehener Carport errichtet. Die Tiefgarageneinfahrten sind aus den gleichen Gründen eingehaust. Bei einer Stellplatzanlage wurde an der Gmelinstraße ebenfalls aus Schallschutzgründen der Abstand erhöht.

6.12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Für den Planbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung[38] durchgeführt. Die folgenden Ausführungen stellen das Ergebnis dieser Prüfung dar. Die Ergebnisse werden teilweise zusammengefasst, teilweise aber auch in Auszügen zitiert. Als Quelle dient die genannte Artenschutzrechtliche Prüfung.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

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

Zu untersuchen ist, ob Arten betroffen sein können, deren Schutz durch FFH-Richtlinie, BArtSchVO und/oder als „europäischer Brutvogel“ definiert ist.

Für die Überprüfung, ob nationale und europäische artenschutzrechtliche Verbote berührt werden, ist eine Ermittlung der artenschutzrechtlichen Situation im Einzelfall Voraussetzung. Hierzu werden Darstellungen in Form von faunistischen und floristischen Fachbeiträgen angefertigt.

Die Prüfung erfolgte auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Geländebegehung Ende September/Anfang Oktober.

Die Geländekontrolle umfasste das Absuchen aller Gebäude (von außen und auf Dachböden) nach Spuren von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln, die Suche nach Lurchen und Kriechtieren unter Steinen, Brettern und dgl. sowie zwei abendliche Kontrollen des Grundstücks mit dem Fledermausdetektor. Zusätzlich wurden in den beiden Nächten 2 automatische Aufzeichnungsgeräte für Fledermausrufe auf dem Grundstück platziert, um insbesondere weitere Erkenntnisse zum Artenspektrum zum Kontrollzeitpunkt innerhalb der Parkanlage zu gewinnen.

[38] Michael Göttsche (2010): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Wellnessresort Wyk Südstrand – Potenzialabschätzung mit Schwerpunkt Fledermaus- und Avifauna, Travenhorst.

6.12.1 Bestand

Fledermäuse

Im Rahmen der Begehungen wurden drei Sommerquartiere von insgesamt drei Fledermausarten gefunden.

Übersicht über die festgestellten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**
Säugetiere	
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*

In zwei Gebäuden konnte aufgrund von Spuren (Fledermauskot) auf kleinere Sommervorkommen geschlossen werden. Für den Südgiebel des alten Waschhauses an der östlichen Grundstücksgrenze wurde aufgrund der Spuren auf ein Quartier der Breitflügelfledermaus geschlossen. Auf dem großen, südöstlichen Dachboden des Hauptgebäudes wiesen vereinzelte Spuren auf die Nutzung durch Zwergfledermäuse hin. Wegen der geringen Mengen an Fledermauskot kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um Wochenstuben (geschützte Fortpflanzungsstätten) handelt. Der dritte Fund wurde in der Attikaverkleidung des Flachbaus am Eulenkamp gemacht. Dort befand sich zum Kontrollzeitpunkt eine Rauhautfledermaus.

Mit dem Fledermausdetektor konnten keine weiteren Hinweise auf mögliche am Gebäude befindliche Quartiere festgestellt werden. Der Batcorder zeichnete Rufe von Zwerg- und Rauhautfledermaus auf.

Für Winterquartiere wurden keine Hinweise gefunden.

Die Befragung einer lokalen Fledermausexpertin nach bekannten Vorkommen erbrachte kein Ergebnis. Auf dem Grundstück befinden sich keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen. Spechthöhlen fehlen vollständig. Einige der älteren Pappeln weisen zwar Faulhöhlungen auf, diese sind aber für eine Besiedelung durch Fledermäuse nicht geeignet.

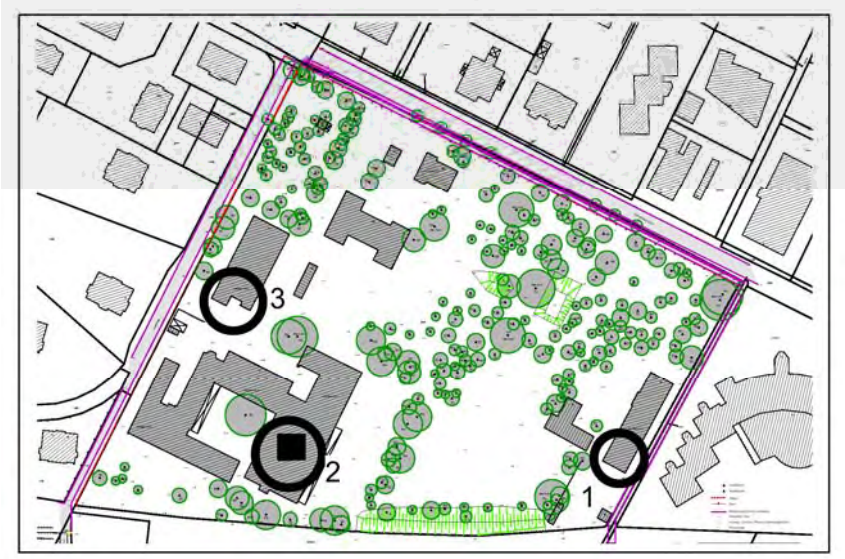


Abb. 6: Lebensstätten der Fledermäuse (Kreis) und Dohlen (Quadrat)

Europäische Brutvögel

Im Plangebiet ist vom Vorkommen einer Reihe besonders geschützter „europäischer Vogelarten“ auszugehen[39], die auf Grundlage der EU-Vogelschutzrichtlinie einem Schutzregime unterliegen. Hierunter würden alle in dem betrachteten Raum auftretenden Brutvogelarten fallen. Dabei ist insbesondere vom Vorkommen verschiedener siedlungstypischer und überwiegend häufiger, nicht gefährdeter Gehölz- und Gebäudebrüter auszugehen.

Die Kontrolle der vorhandenen Gebäude ergab Hinweise auf einige Brutvorkommen von Nischenbrütern (4 Nester von Bachstelze bzw. Hausrotschwanz) an verschiedenen Gebäuden sowie von Dohlen in einem kleinen Dachaufbau des Hauptgebäudes. Da Dohlen Koloniebrüter sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich auch um mehr als einen Brutplatz handelt. Nester von Schwalben oder Spuren von Mauerseglerbruten wurden bei den Gebäude- bzw. Dachbodenkontrollen nicht festgestellt.

Für Bruten der streng geschützten Vogelarten wie dem Turmfalken (*Falco tinnunculus*) oder der Waldohreule (*Asio otus*) konnten keine Hinweise gefunden werden.

Spechthöhlen fehlen im Plangebiet vollständig. Die vorhandenen, ausgefaulten Baumhöhlen in den alten Pappeln wiesen keine Hinweise auf die Nutzung als Nistplatz für Vögel auf. Andere geeignete Baumhöhlen waren nicht festzustellen.

[39] Potenzialeinschätzung im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung durch M.Göttsche

Sonstige Arten

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können nach den Erkenntnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten sind sämtlich durch sehr spezielle Habitatansprüche charakterisiert, die in dem betrachteten Plangebiet nicht erfüllt werden. Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten (auf Föhr kommen gesichert der Moorfrosch und die Kreuzkröte vor) sind im geplanten Baufeld sehr unwahrscheinlich, da es sich um ein innerörtliches Grundstück handelt und hinsichtlich der Amphibien geeignete Reproduktionsgewässer auch in größerem funktionalem Umfeld fehlen. Die gezielte Absuche von auf dem Gelände liegenden Brettern, Steinen und dgl. erbrachte diesbezüglich keine Nachweise.

6.12.2 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse

Im Folgenden wird die Prüfung dargestellt, welche Handlungen zu einem Konflikt mit § 44 Abs. 1 BNatSchG führen können. Besonders relevante Wirkfaktoren sind dabei direkte Verluste von Brut- und Lebensstätten durch die geplante Rodung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden sowie Störungen durch den Baubetrieb. Störungen durch den späteren Betrieb der Hotelanlage dürften dem derzeitigen Betrieb der Wohneinrichtung bzw. der innerörtlichen Lage entsprechen und die Bedingungen deshalb nicht wesentlich negativ verändern.
Die nicht streng geschützten Arten werden nachfolgend nicht weiter betrachtet, da gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände für diese Arten bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nicht erfüllt werden.

Fledermäuse

Nach den aktuellen Erkenntnissen kommt es im Zuge des geplanten Vorhabens bei den Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie zu Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (absichtliches Töten oder Verletzen von Individuen, Beschädigung oder Beseitigung von Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) durch die Zerstörung von Zufluchtstätten (Quartieren) von Fledermäusen an 3 zum Abriss vorgesehenen Gebäuden.
Im Zusammenhang mit den geplanten Abbrucharbeiten ist daher von folgenden Beeinträchtigungen auszugehen:

- Baubedingter Verlust von Einzelindividuen streng geschützter Fledermausarten während der Abbrucharbeiten,
- bau- und anlagebedingter Verlust von Ruhestätten (evt. auch Fortpflanzungsstätten) streng geschützter Fledermausarten.

Das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse ist dabei im Jahresverlauf nicht gleichschwer einzuschätzen. Da es sich bei den vorgefundenen Quartieren ausschließlich um Sommerlebensräume handelt, besteht ein erhöhtes Risiko Individuen zu schädigen lediglich im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Dezember eines Jahres.

Zur Vermeidung einer Schädigung streng geschützter Fledermäuse darf der geplante Abriss der betroffenen Gebäude oder Gebäudebestandteile (insbesondere Dächer) lediglich im Zeitraum von 1. Dezember bis 15. März eines Jahres erfolgen.
Sollten in begründeten Ausnahmefällen Arbeiten an betreffenden Gebäuden innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, sollte versucht werden, Fledermäusen zuvor den Zugang zu den dargestellten Bereichen zu verwehren (diese Arbeiten sind innerhalb des o.g. Zeitraumes durchzuführen) und vor Aufnahme der Bau- bzw. Abrissarbeiten eine Freigabe durch eine baubiologische Begleitung einzuholen.

Dieses gilt insbesondere für den Ostflügel des Hauptgebäudes (Quartier 2) sowie die alte Wäscherei (Quartier 1), da an diesen Gebäuden ein vorgezogener Teilabriss von Quartierstrukturen nicht möglich ist. Da ein Teilabriss des Quartiers 2 nicht möglich ist, werden potenzielle Einschlupflöcher verschlossen. Für das Therapiegebäude (Quartier 3) ist es möglich, vorgezogen zum Abriss des gesamten Gebäudes die Attikaverblendung, die den Tieren als Quartier dient, im o.g. Zeitraum rückzubauen bzw. auf andere Weise eine Nutzung zu verhindern, so dass sich bei einem Abriss im übrigen Zeitraum keine Tiere mehr hinter der Verblendung aufhalten können.
Neben der zu vermeidenden Schädigungsgefahr streng geschützter Individuen verschiedener Fledermausarten kommt es durch das geplante Vorhaben zu einem Verlust von 3 Quartieren (Lebensstätten) von Fledermäusen an 3 verschiedenen Gebäuden. Betroffen sind höchstwahrscheinlich Einzel- oder Männchen- bzw. Paarungsquartiere der für Föhr charakteristischen Arten Bereitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und der Rauhautfledermaus. Für die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus wird der Erhaltungszustand in Schleswig-Holstein insgesamt als günstig bewertet[40], so dass kurzzeitige Veränderungen an der vorgefundenen Quartiersituation nicht zu einer messbaren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der (lokalen) Population führen dürften. Der Erhaltungszustand der Rauhautfledermaus ist in Schleswig-Holstein unbekannt. Eingriffe in Quartiere können daher prinzipiell zu nicht einschätzbaren Veränderungen dieses Erhaltungszustandes führen. Ausschlaggebend für den Erhaltungszustand sind jedoch insbesondere die Reproduktionsvorkommen einer Art, und diese liegen bei der Rauhautfledermaus (einer überwiegend waldbewohnenden Art) im Osten des Landes. Quartiere im Bereich der Westküste beschränken sich meistens auf Zwischen-, Paarungs- oder Männchenquartiere sowie verstreute Winterquartiere (z.B. in Holzstapeln) von Einzeltieren. Das Quartier der Rauhautfledermaus am Flachdachgebäude des Untersuchungsgebietes ist als ein solches Zwischen- oder Männchenquar-

[40] MLUR – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2008): Artenhilfsprogramm Schleswig-Holstein 2008.

tier zu bewerten und sein vorübergehender Verlust als nicht geeignet anzusehen, den Erhaltungszustand der Population zu gefährden. Um zu vermeiden, dass das vorhandene Quartierangebot sich verschlechtert, werden daher, auch für die Zwerg- und Breitflügelfledermaus, vorgezogene Kompensationsmaßnahem (CEF) und Maßnahmen zur Sicherung des guten Erhaltungszustandes (FCS) empfohlen.
Als CEF-Maßnahme (vorgezogene Kompensationsmaßnahme) sind für alle 3 betroffenen Fledermausarten Maßnahmen zu empfehlen, die spaltenartige Quartiere für Fledermäuse im Umfeld des Eingriffsortes bereitstellen. Ein geeigneter Ort für die Durchführung dieser Maßnahmen ist insbesondere das Baugrundstück selbst – soweit z.B. randlich gelegene Grundstücksbereiche nicht von Baumaßnahmen betroffen sind.
Zwischenzeitlich sind die vorgezogenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Es wurden Ersatzlebensstätten an Bäumen am Rande des Vorhabengrundstücks installiert und die vorhandenen Quartiere verschlossen. In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alternative Vorschläge für ein weiteres Vorgehen gemacht. So wird zum Einen eine dauerhafte Installation eines „Pfahl-Spaltenquartiers“ (eine so genannte „Rocket-Box“) auf dem Gelände empfohlen. Gleichwertig wird das Anbringen von Kastenrevieren an die späteren Gebäude vorgeschlagen. Bauzeitlich sind dann aber zusätzlich Quartiere z.B. in Bäumen auf dem Gelände anzubringen. Zur besseren Bauabwicklung und aus gestalterischen Gründen soll die zweite Möglichkeit umgesetzt werden. Vor Abriss der Gebäude (und vor Beginn der Sommersaison) sollen 10 Fledermauskästen unterschiedlicher Machart in einem möglichst zusammenhängenden Kastenrevier an den innerhalb des Geltungsbereichs stehenden Eichen (an der Grundstücksgrenze zur Straße Eulenkamp) angebracht werden. Die Bäume sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und stehen in einem ebenfalls festgesetzten Pflanzstreifen. Nach Angaben des Fachgutachters sind Fledermäuse gegen Bauarbeiten (insbesondere Schall) eher unempfindlich, solange das Quartier selbst nicht beeinträchtigt wird.

Als FCS-Maßnahmen, also Maßnahmen, die dazu dienen sollen, den Erhalt der betroffenen Fledermauspopulation aufrecht zu erhalten bzw. wieder herzustellen, sollen an den neu geplanten Gebäuden Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten vorgesehen werden, die die empfohlenen CEF-Maßnahmen ersetzen (Fledermauskästen).
Der Fachgutachter empfiehlt den Einbau wie folgt:

- 6 Fledermaus-Fassadenreihen á 3 Stk. „Fledermaus-Großraumeinbaustein (Fa. Strobel)“
- 4 Stk. „Fledermaus - Ganzjahres - Einbauquartier 1WI“ (Fa. Schwegler)

Die Planung und Anbringung aller Quartiere sollte in Abstimmung mit einem diesbezüglich erfahrenen Fledermaus-Sachverständigen durchgeführt werden.

<u>Europäische Vogelarten</u>

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie ist es u.a. verboten, die europäischen Vogelarten zu töten oder zu fangen oder durch absichtliche Handlungen zu stören oder ihre Brutstätten zu vernichten.

Die Verbote des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie beinhalten die Zerstörungen oder Beschädigungen von Nestern und Eiern sowie Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit. Die Berührung dieser Verbote ist damit in der Regel nur während der Nutzung der relevanten Lebensräume bei der Brut- und Jungenaufzucht möglich, soweit es sich nicht um jährlich wiederkehrend genutzte Brutplätze oder Brutkolonien handelt. Störungen sind nur dann relevant, wenn sie erhebliche Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der betroffenen Vogelart haben könnten.

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie nicht eintreten, sind daher grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten, nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Ende August bis Anfang März durchzuführen. Für den Brutplatz der Dohle ist ein erweiterter Brutzeitraum bereits ab Mitte Februar zu beachten, da die Tiere oftmals bereits ab diesem Zeitraum mit dem Nestbau beginnen. Ausnahmen von diesen Verboten sind nur unter den Bedingungen des Art. 9 EU-Vogelschutzrichtlinie zulässig. Sollten in begründeten Ausnahmefällen Arbeiten an betreffenden Gebäuden innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, dürfen sich keine Vogelbruten an den Bauwerken befinden. Die Ansiedlung von Brutvögeln ist daher ggf. vor Aufnahme der Bau- (Abriss-)arbeiten wirksam durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Vor einem Baubeginn innerhalb des o.g. Zeitraums ist eine Freigabe durch die baubiologische Begleitung einzuholen.

Diese zeitliche Beschränkung gilt insbesondere für die notwendigen Rodungs- und Abrissmaßnahmen, durch die absehbar die genannten Verbotstatbestände berührt werden. Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der (potenziell) vorkommenden, vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

Für das festgestellte Vorkommen der Dohle (als eine der Vogelarten, die ihren Nistplatz jährlich wieder aufsucht) ist es neben den o.g. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, den Nistplatz/die Nistplätze nach Fertigstellung des Bauvorhabens wieder herzustellen, um den Erhaltungszustand der Lokalpopulation in Wyk langfristig aufrecht zu erhalten. Als einzige der festgestellten bzw. zu erwartenden Vogelarten wird ihr Erhaltungszustand mit einem Zwischenstadium zum ungünstigen hin angegeben (MLUR-SH 2008). Für den Eingriff in den Brutplatz der Dohle ist eine Einzelbefreiung erforderlich.

Der Fachgutachter empfiehlt zur Stützung des Brutbestandes während der Bauphase sowie zur Kompensation des Brutstättenverlustes im Vorlauf der Baumaßnahme bzw. der frühen Brutsaison (ab Mitte Februar) den Brutplatz für eine Nutzung untauglich zu machen und vorher an einem geeigneten Gebäude bzw. Bauwerk im Umfeld des Eingriffsortes 6 spezielle Dohlen-Nisthilfen anzubringen. Dabei sollten Ersatzstandorte an oder auf Gebäuden gegenüber solchen an Bäumen in Gehölz- oder Waldbeständen bevorzugt werden. Die „lokale Population“ ist durch das Stadtgebiet von Wyk definiert. Zwar sollte das Ersatzquartier möglichst im näheren Umfeld (ca. 500 m) gesucht werden, größere Entfernungen sind aber auch möglich, solange das Stadtgebiet nicht verlassen wird. Im laufenden Verfahren werden Standorte geprüft, die den Ansprüchen genügen.

Zwischenzeitlich sind die vorgezogenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Es wurden Ersatzniststätten auf dem Dach eines Schulgebäudes installiert und der vorhandene Brutstandort verschlossen.

Zur langfristigen Aufrechterhaltung des festgestellten Brutstandortes wird darüber hinaus empfohlen, an entsprechend hohen Gebäuden des neu geplanten Hotelresorts küstenabgewandt 4 Einbau-Niststeine für Dohlen anzubringen. Die Anbringung sollte jeweils fachkundig begleitet werden.
Für die potenziell vorkommenden Arten aus der Gilde der Gehölz- und Nischenbrüter, die ihr Nest jährlich bzw. je Brut neu anlegen, besteht kein artenschutzrechtliches Erfordernis, da es sich um verbreitete Arten handelt, deren Erhaltungszustand gut und die Populationen nicht gefährdet sind. Bei diesen Arten wird davon ausgegangen, dass sie spätestens einige Jahre nach der Neuanlage von Pflanzungen bzw. nach Beendigung baubedingter Störungen im Bereich erhaltener und neu gepflanzter Gehölze das Vorhabensgebiet wiederbesiedeln können.

Fazit der artenschutzrechtlichen Betrachtung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-/FCS-Maßnahmen werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung unter diesen Voraussetzungen nicht entgegen.

7 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

7.1 VORHABEN - STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Gebäudestruktur und Freiraum

Das städtebauliche Konzept für die Umstrukturierung des Geländes des Hauses Schöneberg (siehe Plan 3) basiert auf den im Folgenden erläuterten Entwurfselementen. Dadurch soll eine Einfügung des Neubauvorhabens in die Umgebung, Verringerung der Beeinträchtigung der Nachbarnutzungen und eine hochwertige Gestaltung des geplanten Resorts gewährleistet werden.

- Der Baukörper der Hotelanlage wird an der Stelle des alten Hauptgebäudes errichtet (siehe Abb. 7). Dadurch wird die bestehende bauliche Gewichtung beibehalten und eine „Verschmelzung" mit der östlich angrenzenden Ferienapartmentanlage verhindert. Das Gebäude richtet sich zum Meer aus und bildet einen internen Hofbereich, der für Restaurant-Terrassen und Wellnesseinrichtungen (Pool, Terrasse) genutzt wird.
- Die freistehenden 9 Apartmentgebäude nehmen wie die Hotelanlage das orthogonale Ordnungsprinzip der Umgebung auf und sind unter den Kriterien der Schaffung von Sichtverbindung zum Meer und der Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes angeordnet.
- In Verlängerung des Strandzuganges vom Eulenkamp ist an der Promenade eine öffentliche Strandbar vorgesehen. Baulich und funktional soll eine hochwertige Strandversorgung geschaffen werden.
- Zur Unterbringung der für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind zwei Tiefgaragen sowie zwei Sammelstellplatzanlagen vorgesehen.
- Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über 4 Zufahrten von der Gmelinstraße aus, um eine Beeinträchtigung des Eulenkampes zu verhindern.

Die Abstände zu den Nachbargebäuden werden gegenüber der bestehenden Situation erweitert, so wird am Eulenkamp statt 5 bzw. 11 m nun ein Abstand von 10 bzw. 17 m eingehalten. Zum Gebäude Eulenkamp 8 wird ein Abstand von rund 26 m eingehalten. Zur Strandpromenade hält die neue Hotelanlage einen Abstand von 25 bis 37 m statt heutigen 18 m ein. Die beiden Apartmentgebäude rücken bis auf 18 m an die Strandpromenade, der Bereich ist heute unbebaut. Am östlichen Rand bleibt ein Abstand von 10 m unverändert. Alle Abstandflächen zu Nachbargebäuden werden eingehalten.

Um den Gebäudehöhen der angrenzenden Umgebung und der strandseitigen Wirkung gerecht zu werden, sind gestaffelte Baukörper und differenzierte Dachformen vorgesehen. Es sind folgende Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt (alle Angaben über dem jeweiligen Bezugspunkt):

- Die drei bzw. viergeschossige Hotelanlage hat mit den Staffelgeschossen eine Firsthöhe von 17,7 m bis 20,9 m (im Bebauungsplan werden als Obergrenze 17,8 m bis 21,0 m festgesetzt).
- Die Apartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Haustyp 1) und sonst drei Vollgeschosse (Haustyp 2), ebenfalls mit Staffelgeschoss. Es gibt beide Haustypen mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss

sowie mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss. Die Firsthöhe liegt bei 12,1 m bzw. 15,1 m (im Bebauungsplan werden als Obergrenze 12,2 m bzw. 15,3 m festgesetzt).

Im Rahmen der Konkretisierung der Entwurfsplanungen des Vorhabens und der Einbeziehung der Fachplanungen zu den Themen Freiraum, Haustechnik und Hochwasserschutz wurden die Höhenplanungen präzisiert. Berücksichtigung fanden die Anhebung des Geländes (u.a. zur Verringerung des Bodenaushubs, Hochwasserschutz, Abstand zum Grundwasserspiegel) sowie die haustechnischen Anforderungen, die bei der Geschosshöhe und der Ausgestaltung der Technikzentrale im Dachgeschoss des Hotels eingeflossen sind. In der Abbildung 8 ist ein entsprechender Geländeschnitt in ost-westlicher Richtung dargestellt. Der am Eulenkamp gelegene Hotelflügel sowie die Apartmentgebäude orientieren sich an der maximalen Firsthöhe des bestehenden Hauptgebäudes und des Baumbestandes bzw. unterschreiten die Höhen. Ausnahmen sind die an der Grundstücksmitte gelegenen Bauteile 2 und 3 des Hotels.

Bezogen auf die zulässigen Vollgeschosse des gültigen Bebauungsplanes Nr. 31 werden diese strandseitig eingehalten. An der Gmelinstraße dagegen erfolgt eine Erhöhung um ein Vollgeschoss auf maximal drei Vollgeschosse um sich der zum Teil vorhandenen 3-geschossigen Bebauung an der Gmelinstraße anzupassen.

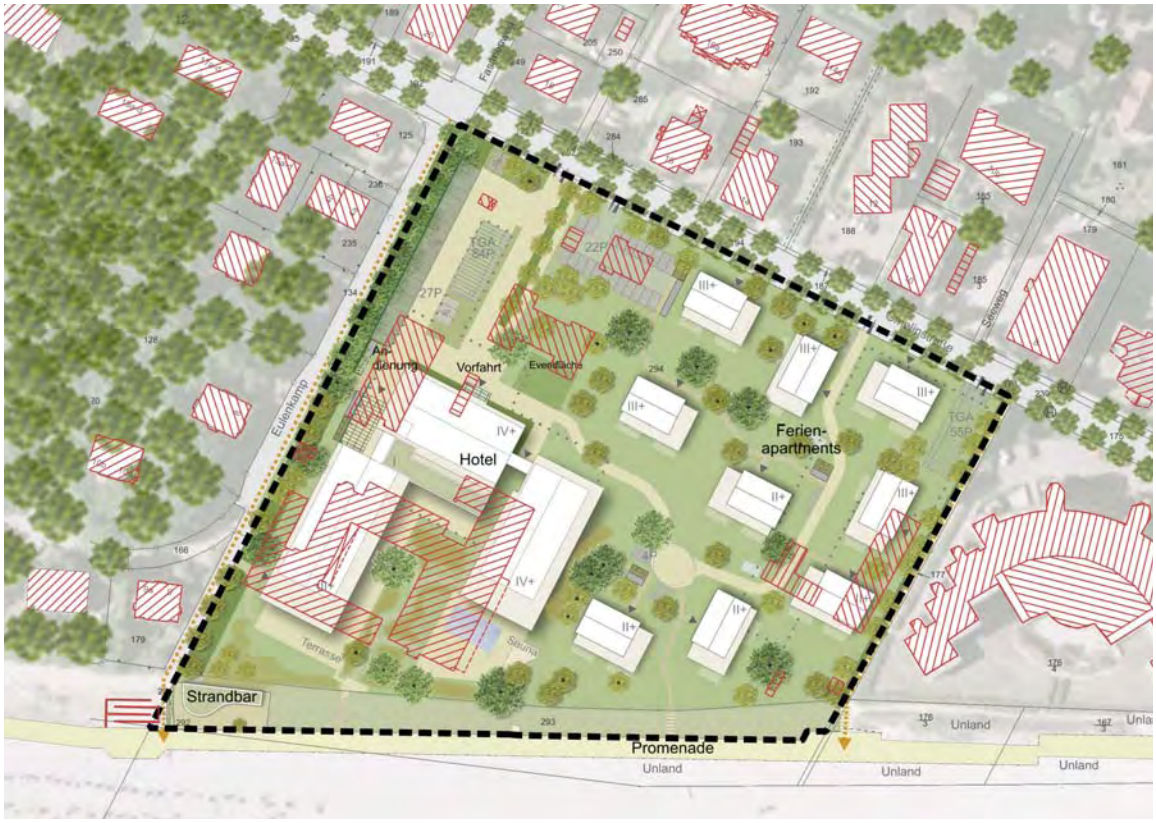


Abb. 7: Überlagerung Gebäudebestand / Planung

Abb. 8: Geländeschnitt

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. 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 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.

Nutzungskonzept
Die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ bildet eine städtebauliche Einheit, die sich aus den folgenden Bestandteilen zusammensetzt:

- Hotelanlage mit einem Hotel mit dazugehörigen Einrichtungen (Wellness, Gastronomie, Veranstaltungssaal). Für das Hotel sind maximal 145 Zimmer vorgesehen.
- Ferienapartmentanlage mit 9 eigenständigen Gebäuden mit bis zu 55 Einheiten. Der Verkauf der Ferienapartments ist entscheidend für die wirtschaftliche Trägfähigkeit der Hotelnutzung. Für rund 50% ist eine organisatorische Verbindung der Ferienapartments mit dem Hotel vorgesehen, um die touristische gewerbliche Nutzung dieser Nutzungseinheiten zu gewährleisten. Entsprechend des im Durchführungsvertrag geregeltem „Touristischen Konzept“ wird weiterhin ein Anteil vereinbart, der mit der Bindung versehen ist, dass bei einer Vermietung dieser über das Hotel zu erfolgen hat. Dies ermöglicht auch eine reine Feriennutzung ohne Vermietung, sofern kein Dauerwohnen entsteht.
- Strandbewirtschaftung mit Schaffung eines Angebotes zur gastronomischen Versorgung mit rund 40 Innen- und 100 Außenplätzen, Kücheneinrichtungen sowie sanitären Anlagen. Die Strandbar steht im Kontext zur Gesamtanlage, orientiert sich jedoch als eigenständiger Teil an der Promenade und dem durch den Strand geprägten Küstenbereich.

Architektur

Hotelanlage
Ein sich nach Süden öffnender Innenhof wird von drei Baukörpern begrenzt. Der Baukörper im Westen (Bauteil 1) besteht aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und Bauteil 2 und 3 bestehen jeweils aus vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die durch die Staffelgeschosse entstehende Fläche wird als Dachterrasse genutzt.

Der zentrale Baukörper im Norden (Bauteil 2) beherbergt im Erdgeschoss den Eingangsbereich mit Lobby, Rezeption und angegliederter Bar sowie den im Westen angrenzenden Saal. Ein wichtiges Element ist dabei die Blickbeziehung zwischen der Eingangsseite und dem Innenhof bis hin zum Meer. Im Westflügel (Bauteil1) befinden sich die Küche und das Hotelrestaurant sowie das Fine Dining Restaurant, das einen separaten Zugang zum Eulenkamp erhält. Ein eingeschossiger Wintergarten bildet die bauliche Verbindung zwischen den Bereichen Lobby/Bar/Lounge und Restaurant/Saal, der durch seine Lage auch als erweiterter Nutzungsbereich für das Hauptrestaurant dienen kann. Beide Gebäudeteile werden durch einen transparent gestalteten Zwischenbau miteinander verbunden. Der Baukörper im Osten (Bauteil 3) wird ebenfalls durch einen transparenten Zwischenbau mit dem Haupthaus im Norden (Bauteil 2) verbunden.

Der in den Staffelgeschossen von Bauteil 2 und 3 angeordnete Wellnessbereich ist über einen direkt aus dem Erdgeschoss erreichbaren Aufzug zugänglich. Hotelgäste und Besucher erreichen über diesen Aufzug sowohl den Public Spa Bereich im Erdgeschoss als auch den hochwertigen Wellnessbereich in den Staffelgeschossen. Die Hauptaufzugsgruppe mit zwei Aufzügen in Bauteil 2 verbindet sämtliche Geschosse. Die Vollgeschosse aller Bauteile und das Staffelgeschoss im Bauteil 1 beherbergen ausschließlich Hotelzimmer.

Der gesamte Baukörper wird unterkellert bzw. von einer Tiefgarage mit 84 Stellplätzen unterbaut. Im Keller befinden sich die Pooltechnik sowie weitere Technikbereiche, Lager Personalräume und Werkstätten.

Eines der Hauptgestaltungselemente der Fassade sind die Loggien der Hotelzimmer, die auf Grund der großen Anzahl ein prägendes Element bilden. Es werden feststehende Verschattungselemente aus Holz vor die Loggien gehängt, die so das sich durch das Raster ergebende Fassadenbild auflockern. Zusätzlich gibt es bewegliche Schiebeläden die vom Gast bei Bedarf als Sonnenschutz genutzt werden können. Durch die Tiefe der Loggien werden die Zimmer im Sommer bereits gegen intensive Sonneneinstrahlung geschützt. Das Erdgeschoss wird durch andere Fassadenstrukturen hervorgehoben wie z.B. großflächige Verglasungen oder hervortretende Bauteile in Verbindung mit den in den Obergeschossen verwendeten Materialien und Gestaltungselementen wie feststehenden Holzschalungen vor der Fensterebene. Geschlossene Wandbereiche werden als Sichtmauerwerk in Sand- und hellen Grautönen ausgeführt. Die Staffelgeschosse werden durch kleine Dachgauben in den wichtigen Wellnessbereichen und in den Haupträumen der Suiten vertikal gegliedert.

Die Dächer werden mit einer mittelgrauen Dacheindeckung aus Metall oder Tegalit-Dachpfannen und einer Neigung von 20° bis 30° ausgeführt. Auf Grund der haustechnischen Erfordernisse eines Hotels wird es Kamine und Lüftungsauslässe im Dach geben. Wenn möglich werden diese im Innenhof angeordnet. Schornsteine werden über den First herausragen. Die Darstellung dieser Elemente in den Fassaden ist zum der derzeitigen Planungsstand, der einem Vorentwurf entspricht, nicht möglich. Sie werden zwar das Bild der Dachlandschaft prägen, sind aber auf Grund der recht geringen Dachneigung nur bedingt wahrnehmbar.

Abb. 9: Ansicht von Norden, Gmelinstr. (P4, Dez. 2010)

Abb. 10: Hotelanlage, Ansicht von Osten (P4, Dez. 2010)

Abb. 11: Apartmentanlage Haustyp A und Haustyp B, Ansichten (P4, Dez. 2010)

Apartmenthäuser

Zwei Haustypen mit ähnlicher Gebäudestruktur bilden die Grundbausteine der Ferienapartmentanlage. Sie bestehen jeweils aus einem zwei- oder dreigeschossigen Grundbaukörper mit einem Staffelgeschoss. Die durch die Staffelung entstehende Fläche wird als Dachterrasse genutzt.

Eine Tiefgarage im östlichen Teil des Grundstücks erschließt fünf von neun Gebäuden. Die Tiefgarage erhält zwei direkte Zugänge zum Grundstück, welche auch als Rettungsweg dienen. Die an die Tiefgarage angebundenen Gebäude sind unterkellert.
Es besteht die Möglichkeit Haus 8 über einen Tunnel ebenfalls an die Tiefgarage anzubinden und damit zu unterkellern. Hier wäre auf Grund der Tunnellänge eine geringere Geschosshöhe für das Kellergeschoss möglich. Eine Teil- oder Vollunterkellerung ist auch für die übrigen Gebäude (Haus 1,2,3 und 4) vorgesehen.

Zur Differenzierung des Angebotes für die Ferienapartments werden zwei Grundrisstypologien entwickelt. Die Mindestgröße beider Typen beträgt 90 m² (gem. Wohnflächenverordnung).

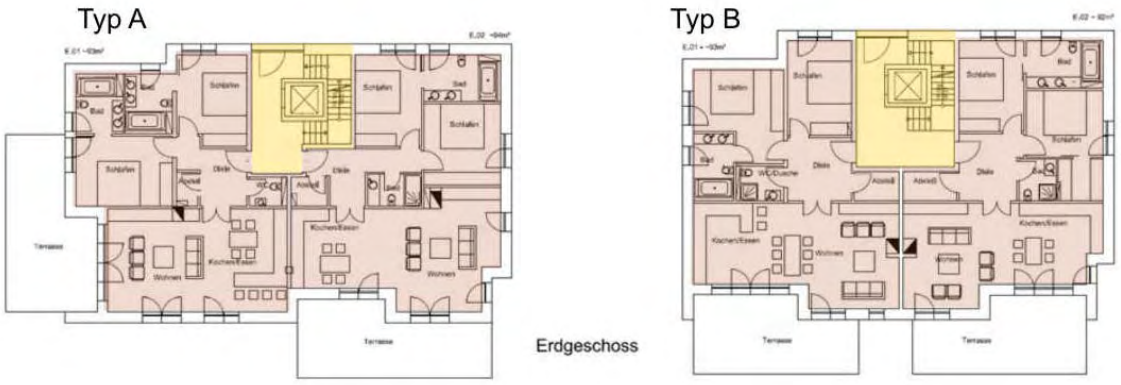


Abb. 12: Apartmentgebäude, Nutzungsschema Regelgeschoss

Alle Wohnungen erhalten teilüberdeckte Freisitze (Loggia), die sich in den Obergeschossen zu Balkonen und im Erdgeschoss zu Terrassen erweitern. Dadurch werden die Motive der Fassadengestaltung des Hotels aufgenommen, die außerdem einen windgeschützten Außenraum für die einzelnen Einheiten gewährleisten. Ein weiteres Element ist die Verwendung von Verschattungselementen (Holz) in Anlehnung an das Hotel. Geschlossene Wandbereiche werden als Sichtmauerwerk in Sand- und hellen Grautönen ausgeführt. Das Staffelgeschoss wird in der Farbgebung leicht vom übrigen Baukörper abgesetzt.

Die Dächer werden mit einer mittelgrauen Dacheindeckung aus Metall oder Tegalit-Dachpfannen und einer Neigung von 20° bis 30° ausgeführt. Lüftungsauslässe und Schornsteine werden auf Grund des hohen Ausbaustandards erforderlich und damit

Teil der Dachlandschaft. In den Fassaden können diese zum derzeitigen Planungsstand, der einem Vorentwurf entspricht, nicht dargestellt werden.

Strandbar

Das eingeschossige Gebäude präsentiert sich zur Promenade als geschwungene Form. In eingeschossiger Bauweise schiebt sich der Pavillon in das Gelände und wächst optisch durch die Ausbildung eines Gründaches (Strandhafer) mit dem Hotelgarten zusammen. Die Strandbar liegt auf der Ebene der nördlichen Begrenzungsmauer der Strandpromenade. Im hinteren Gebäudeteil befinden sich die Nutzungsbereiche Küche, Lager, und WC. Der Besucherverkehr ist über die Strandpromenade möglich (Treppe und behindertengerechte Rampe).

Die Fassade des Gastraums wird zur Terrasse mit Blick auf die Nordsee geöffnet. Im Bereich der Küche erhält eine geschlossene Fassade. Die natürliche Belichtung und Belüftung wird durch Oberlichter in der Nordfassade gewährleistet.

Der Entwurf ist im weiteren Planungsverlauf mit den Hochwasserschutzmaßnahmen und den daraus resultierenden statischen Erfordernissen abzustimmen. Da die geplante Strandbar unterhalb des Höhenniveaus von NN + 7,0 m liegt, muss mit einer Gefährdung durch Hochwasser gerechnet werden.. Auf Grund der haustechnischen Erfordernisse der Strandbar wird Lüftungsauslässe und Dachaufbauten geben. Die Darstellung dieser Elemente in den Fassaden ist zum der derzeitigen Planungsstand, der einem Vorentwurf entspricht, nicht möglich. Diese werden gestalterisch behutsam in das Konzept integriert.

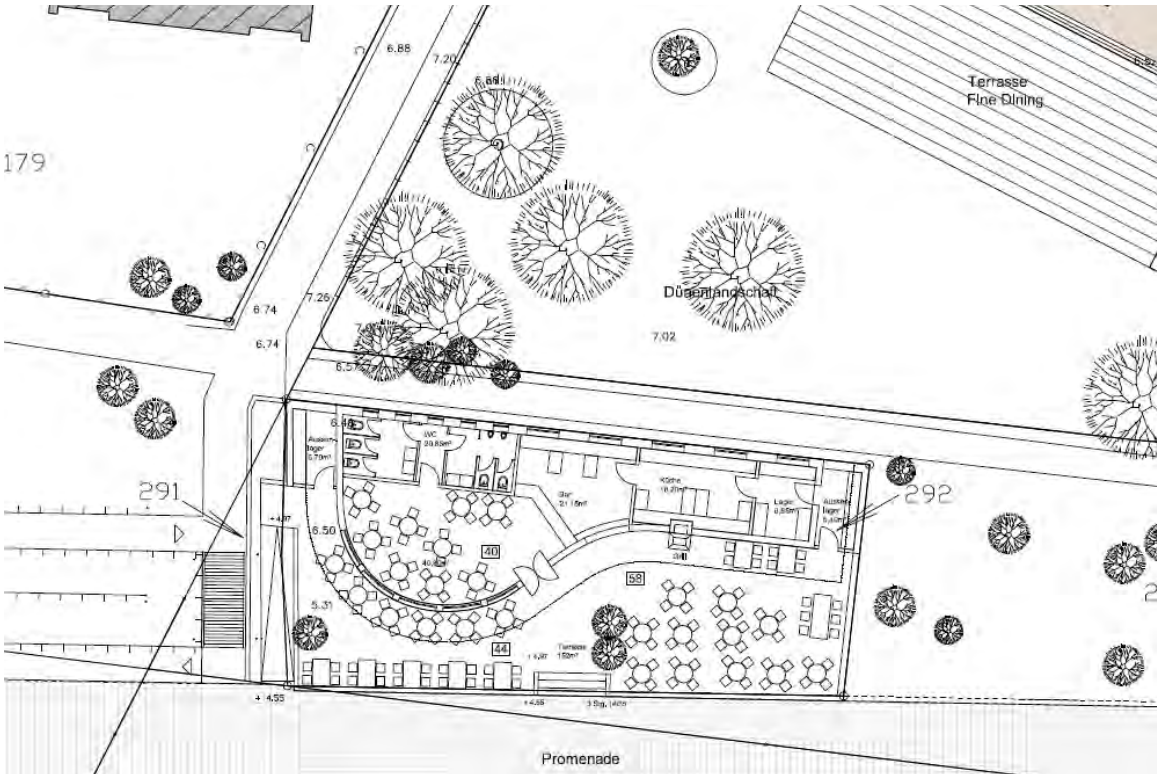


Abb. 13: Grundriss Strandbar (P4, Dez. 2010)

Freiraumkonzept
Ziel der Freiflächenplanung (Büro Wallmann, Berlin) ist es, eine hochwertige Gestaltung der Außenanlagen der Hotel- und Apartmentanlage zu erreichen, die den Ansprüchen eines Hotels in dieser Kategorie gerecht wird, den vorhandenen Bestand integrieren und zugleich die vorhandenen Qualitäten erhalten und für eine hochwertige Tourismuseinrichtung nutzbar machen. Die Freianlagenplanung unterscheidet die Teilbereiche Hotel, Apartmenthäuser und Strandbar.

Die Freiflächengestaltung orientiert sich an der vorgenommenen Zonierung, die sich in der unterschiedlichen Oberflächengestaltung, Ausstattung und Bepflanzung widerspiegelt. Es entsteht eine großzügige Gartenlandschaft, in die die unterschiedlichen Gebäudekörper integriert werden. In allen drei Bereichen spielt der direkte Bezug zum Meer eine entscheidende Rolle.

<u>Dünenlandschaft Hotel</u>
Die Düne bildet den natürlichen Übergang zwischen der weitläufigen Watt- und Strandzone und dem Hotelgrundstück. Das Thema Düne findet seine gestalterische Fortsetzung auf dem Hotelgrundstück und vermittelt den Besuchern und Gästen des Hotels von Beginn an das Gefühl von Sonne, Strand und Meer.

Der Wellnessbereich im Außenraum soll integraler Bestandteil der Gestaltung des Wellnessbereiches im Gebäude werden und erstreckt sich zwischen Grundstücksgrenze und dem östlichen Gebäudeflügel. Nach derzeitigem Planungsstand ist an der Westfassade der ebenengleiche Zugang zum Außenwellnessbereich angeordnet und bietet den Gästen den Zugang zu den großzügigen Terrassen. Von den Terrassen bietet sich der weitläufige Blick über die Wattlandschaft. Zentrales Element bildet der Außenpool.

Eine Natursteinmauer dient als Abgrenzung und als Sichtschutz zu den Apartmenthäusern. Entlang der Sichtschutzmauer werden neben der Terrassenfläche aus Holzbelag Außenduschen und Außensaunen angeordnet. Die Flächen rund um den Außenpool werden mit Natursteinplatten belegt. Zwischen den Terrassen und der Grundstücksgrenze entsteht ein modellierter, mit Strandhafer bepflanzter Dünenbereich.

Auf der ersten Etage des Hotels wird im zentralen Bereich eine extensive Dachbegrünung angelegt.

An der westlichen Grundstücksgrenze verbleibt der bestehende Zaun und wird in die Pflanzungen integriert. Für die übrigen Seiten des Hotelgrundstücks ist keine bauliche Einfriedung vorgesehen.

<u>Parklandschaft Apartments</u>
Die Freiflächen rund um die Apartmenthäuser thematisieren die Parklandschaft. Es entsteht ein großzügiger Park, in den einzelne Apartmenthäuser integriert werden. Offene Rasenflächen werden durch einen teils dichten, teils lockeren Baumbestand überstellt und tragen zur harmonischen Einbindung der Gebäudekörper bei. Der vorhande-

ne Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten und in die Gestaltung integriert. Ergänzend erfolgen umfangreiche Neupflanzungen von standortgerechten Laub- und Nadelbäumen.
Zurückhaltend gestaltete Wege und Fahrgassen binden die Apartmenthäuser an die Gmelinstraße an. Die befahrbaren Wege werden mit einem hellen Asphalt und die begehbaren Wege mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt. Die Fahrgasse führt auf den Vorplatz des Hotels und dient zugleich als Umfahrung für die Feuerwehr. Die Rampenanlage der Tiefgaragenzufahrt wird extensiv begrünt. Entlang des Asphaltweges werden darüber hinaus für Kurzzeitparker zum Be- und Entladen vier Parkbuchten aus Rasenschotter angelegt. Auf Höhe der Hauptzufahrt ist ein Parkplatz mit 23 oberirdischen Stellflächen vorgesehen, der von allen Seiten intensiv mit Gehölzen umpflanzt wird.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine ca. 90 cm hohe bauliche Einfriedung (z.B. Gabionenwand) vorgesehen, die den Übergang zwischen dem Apartmentgrundstück und dem Dünenbereich markiert.

Das innerhalb der befestigten Flächen sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des durchlässigen Baugrunds auf dem Grundstück über Mulden und Rigolen versickert werden.

Die Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze und entlang der Gmelinstraße ist als 1,20 m hoher Stabgitterzaun vorgesehen während der Zugang durch integrierte Toranlagen geregelt wird.

Oberirdische Fahrradstellplätze und Abfallbehälter werden kombiniert an 4 Standorten angeboten.

Strandbar
Die Strandbar bildet einen weiteren gestalterischen Akzent in der natürlichen Dünenlandschaft. Sie liegt direkt an der Promenade unterhalb des Hotelgrundstücks und steht sowohl den Gästen des Hotels als auch den Besuchern der Promenade zur Verfügung. Das Dach der Strandbar wird extensiv mit Gräsern begrünt.

Verschattung
Hinsichtlich der Verschattung werden die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen angeführt, die zur Sicherung der Belichtung, Belüftung sowie des Brandschutzes benachbarter Gebäude dienen. Zum am nächsten am Hotelbaukörper gelegenen Gebäude Eulenkamp 8a wird ein Mindestabstand von 26 m und zum Grundstück von 18 m eingehalten. Damit erfolgt eine deutliche Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bauordnung (0,4 h) und des sog. „Sozialabstandes“ von 1h. Der Hotelbaukörper ist in dem Bereich durch die III- bzw. IV Geschossigkeit sowie ein zurückspringendes Staffelgeschoss und ein geneigtes Dach in der Höhe gestaffelt.

Durch eine Verschattungsstudie (siehe Abb. 14 und 15) werden die Veränderung gegenüber dem Bestand aufzeigt. 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. Die Überprüfung der Verschattungssituation im Vergleich Bestandssituation und Planung ist wie folgt zu bewerten:

21. März
- Partielle Verschattung Eulenkamp 8 und 10 durch das Hotel in den Morgenstunden bis ca. 10 Uhr. Ab 10 Uhr erfolgt keine Verschattung.
- Eine unangemessene Verschattung für den Eulenkamp 8 und 10 sowie die übrigen angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.

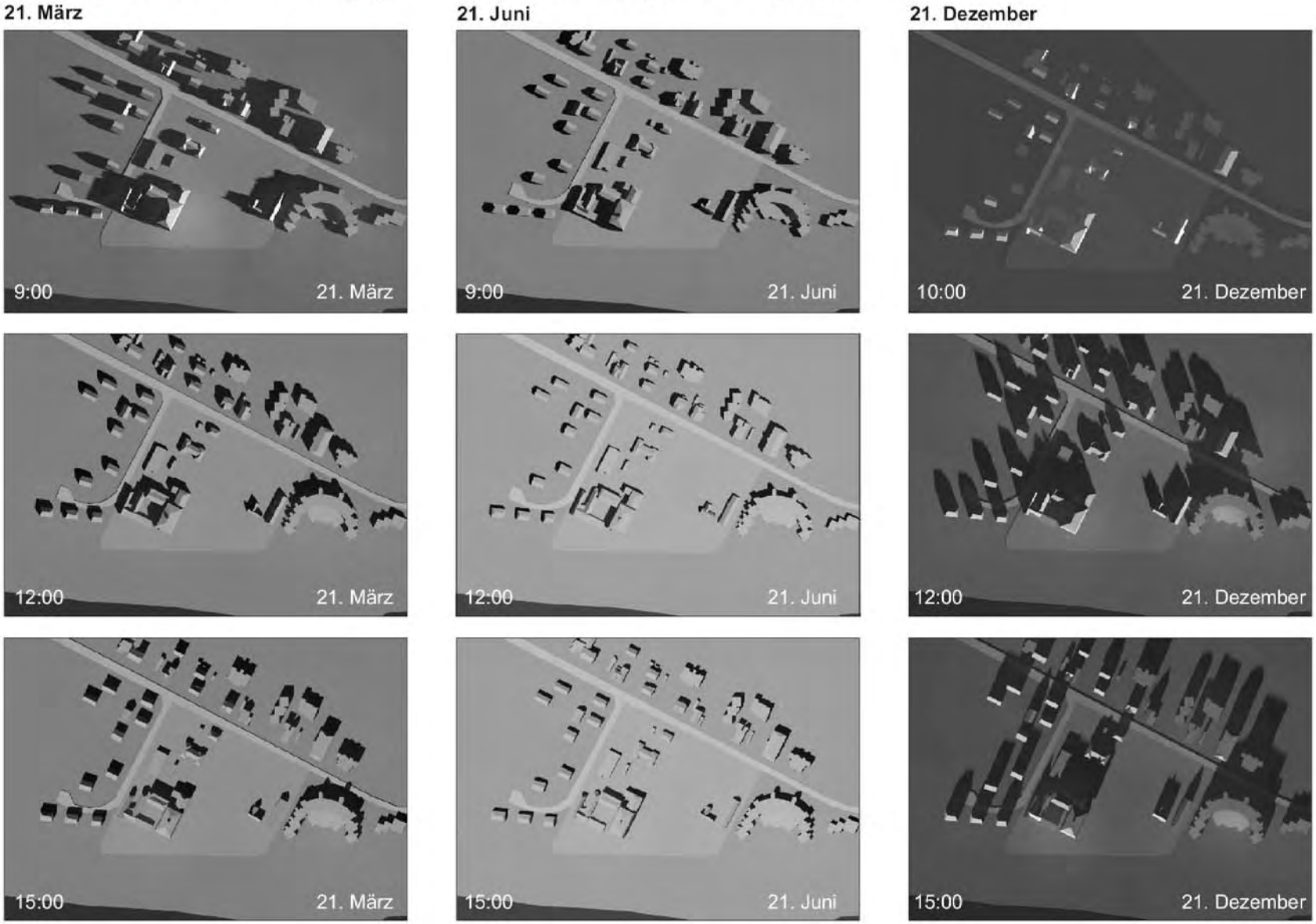
21. Juni
- Keine Verschattung der angrenzenden Grundstücke. Ausnahme: Partielle Verschattung der Bebauung „Bi de Wyk“ ab ca. 20 Uhr durch Apartmentgebäude.

21. Dezember
- Partielle Verschattung Eulenkamp 2 - 10 sowie Gmelinstr. 10 – 14 in den Morgen- / Mittagstunden bis ca. 13 Uhr. Ab ca. 15 Uhr erfolgt eine teilweise Verschattung der Grundstücke Gmelinstr. 10 - 18.
- Durch die Bestandsbebauung „Haus Schöneberg“ erfolgt eine partielle Verschattung der Grundstücke am Eulenkamp, insbesondere Nr. 8.
- Durch das Vorhaben ist eine unangemessene langanhaltende Verschattung für angrenzende Grundstücke nicht erkennbar.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde die Verschattungssituation bei der Planungsentscheidung mit gewichtet. Es werden jedoch keine unangemessenen 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.

Abb. 14: Verschattungsstudie, Bestandssituation

Verschattungsstudie Bestandsbebauung Südstrand, Stadt Wyk auf Föhr / planungsgruppe 4 Berlin, 29.03.2011
erstellt mit AutoCad, keine Berücksichtigung von Baumbestand und Topographie, Pläne genordet, ohne Maßstab



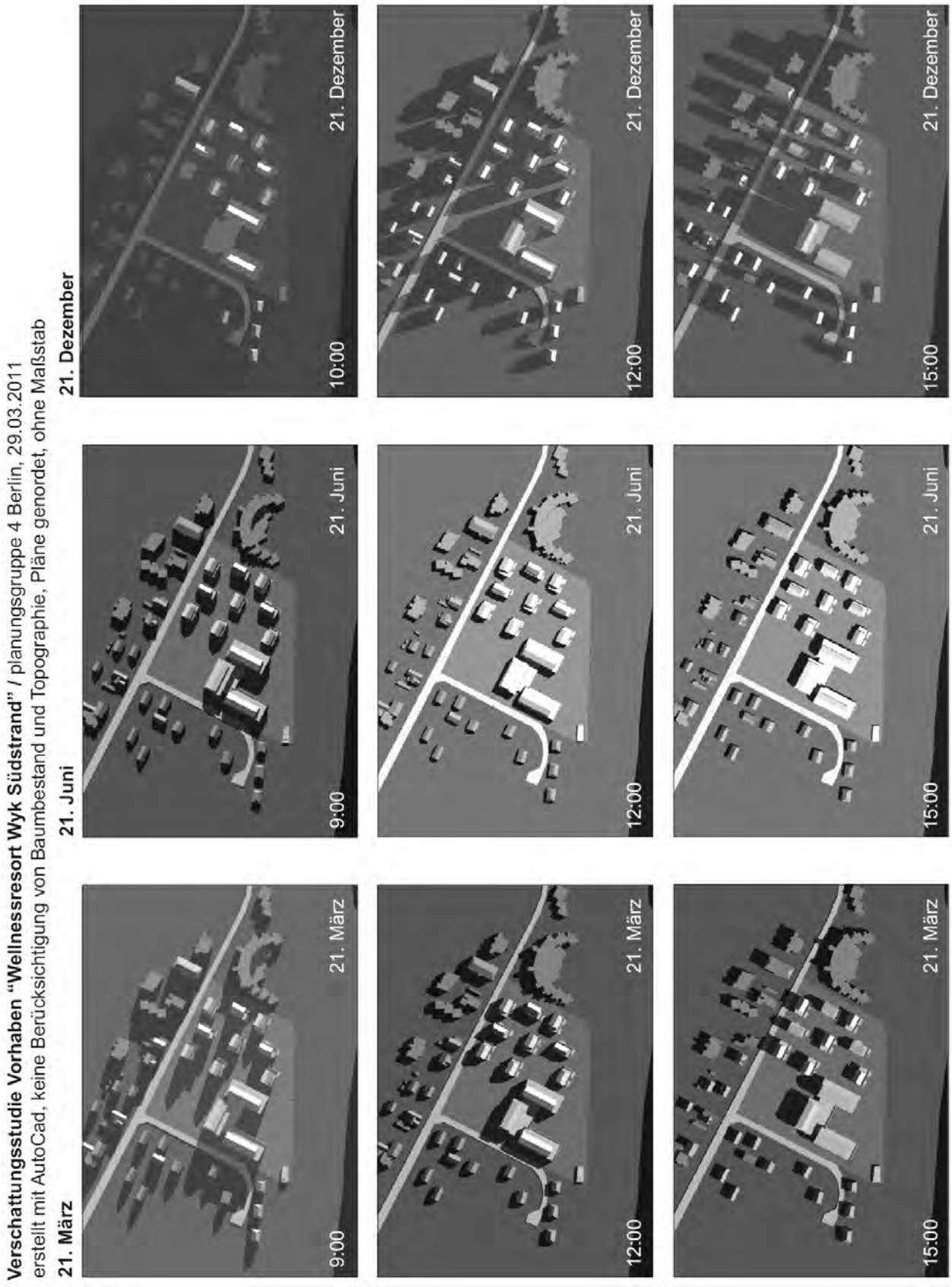


Abb. 15: Verschattungsstudie, Planung

Planungsgebiet
Gebäude Planung
Tiefgarage
Einhausung Tiefgarage
Tiefgaragennot-
treppenhäuser
Wege, Vor- und Zufahrten
Zufahrten Straße
Gebäudezugang
Schallschutzwand
Stellplätze
Bäume Bestand (schematisch)
Bäume Planung (schematisch)
Terrassen
Standort Fahrrad / Müll
Strandzugänge extern

Trinkwasser
Fernwärme
Strom
Gas (Planung)
Schmutzwasser
Schmutzwasser (Planung)

Lage Hydranten

Entnehmbare Wasser-
menge der Hauptleitung
von insgesamt 3.200 l/min

Stadt Wyk auf Föhr

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31
“Wellnessresort Wyk Südstrand”

Plan 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: April 2011 M 1 : 1.000

Vorhabenträger:
Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG,
Rathenaustr. 12, 30159 Hannover

Projektsteuerung:
hospitality concepts berlin GmbH
9/10 Savignyplatz
10623 Berlin

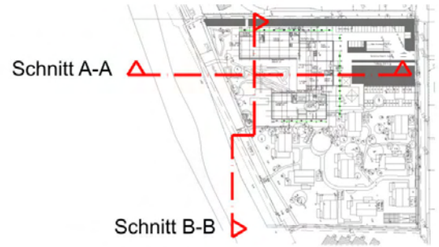
Grünordnung:
STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA

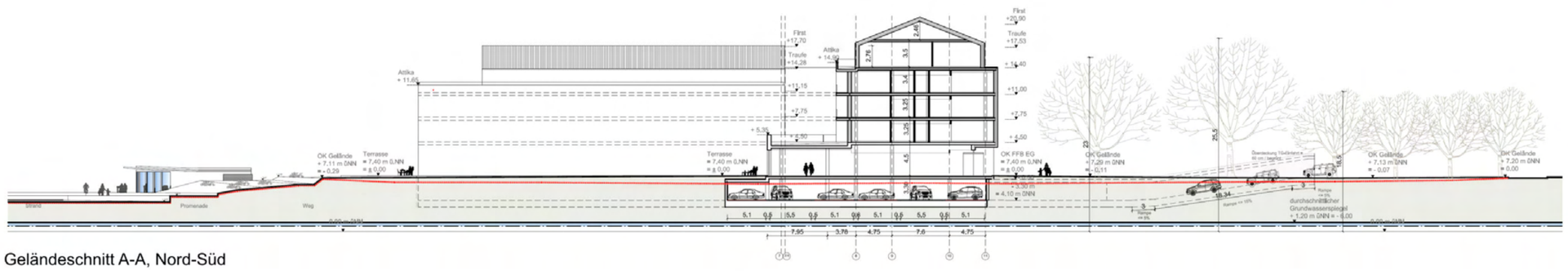
Architektur / Bebauungsplan:
Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner
Berlin › Frankfurt › Moscow › Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68
p4@p4berlin.de › www.p4berlin.de

Hotelanlage, Ansicht vom Strand

Hotelanlage, Ansicht von Westen

Hotelanlage, Nutzungsschema EG





Geländeschnitt A-A, Nord-Süd

Geländeschnitt B-B, Ost-West

Hinweis: Darstellung des Planungskonzeptes ohne technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre).

Pläne und Ansichten o. M.

Stadt Wyk auf Föhr

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31
"Wellnessresort Wyk Südstrand"

Plan 4: Vorhaben - Ansichten

Stand: April 2011

Vorhabenträger:
Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG,
Rathenaustr. 12, 30159 Hannover

Projektsteuerung:
hospitality concepts berlin GmbH
9/10 Savignyplatz
10623 Berlin

Grünordnung:
STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA

Architektur / Bebauungsplan:
Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner
Berlin › Frankfurt › Moscow › Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68
p4@p4berlin.de › www.p4berlin.de

7.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

7.2.1 Verkehrstechnische Einschätzung

Verkehrssituation

Motorisierter Individualverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Gmelinstraße. Diese erschließt heute das Hotel Garni Haus Jensen, einige Ferienunterkünfte und Ferienapartments, sowie das Restaurant „Pfannkuchen Haus“ und ist gleichzeitig eine wichtige Verbindungsstraße der einzelnen Strandabschnitte des Südstrands. Die Fahrgeschwindigkeit ist in der Gmelinstraße auf 30 km/h begrenzt. Die Gmelinstraße ist in östlicher Richtung an die Badestraße und in westlicher Richtung an die Strandstraße und über die Straße „Am Golfplatz“ an den Fehrstieg angebunden. Die Gmelinstraße geht im Osten in den Stockmannsweg über. Im Westen ist sie an die Strandstraße und die Straße „Am Golfplatz“ angebunden. Die Strandstraße stellt eine Hauptverbindung zur Landesstraße L214 dar. Diese ist die wichtigste Verbindungsstraße der Insel, die die einzelnen Inselorte von Osten nach Westen verbindet.

Darüber hinaus stellt sie eine Verbindung der Stadt Wyk auf Föhr und der Inseldörfer zur Fähranlegestelle dar. Die L214 verfügt auf der Südseite über einen Radweg und einen Gehweg im Zweirichtungsverkehr. Die Strandstraße und die Badestraße sind als T-Einmündung an die L214 angebunden. Im Bestand verfügt die L214 über je einen Fahrstreifen pro Richtung. Separate Abbiegespuren sind an der Einmündung Strandstraße vorhanden. An der Einmündung Badestraße gibt es eine kurze separate Abbiegespur.

Vergleicht man die Verkehrsbelastung der L214 im Bereich Boldixum aus den Jahren 1995 und 2005, ist festzustellen, dass diese stetig ansteigt. Lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 1995 an dem An- und Abreisetag Samstag bei 5.318 Kfz/Tag, betrug die Verkehrsbelastung im Jahr 2005 5.521 Kfz/Tag. 1, was einen Anstieg von ca. 4% ausmacht. Daraus ist zu erkennen, dass ein Zuwachs an Motorisiertem Individualverkehr auf der Insel Föhr zu verzeichnen ist. Ein Großteil dieses Verkehrs wird von den Inselbewohnern selbst erzeugt; die Motorisierung liegt auf der Insel Föhr bei 523 Pkw/1000 Einwohner. Ein weiterer Faktor ist der Wirtschaftsverkehr. Hierzu zählen beispielsweise der Lieferverkehrverkehr und Dienstleistungsverkehre (z.B. Handwerker) für Hotels oder Ferienwohnungen. Neben den Inselbewohnern erzeugt insbesondere der Tourismus Verkehr.

Da ist einerseits der An- und Abreiseverkehr, bei Urlaubern ist das Auto zum Gepäcktransport das häufigste Verkehrsmittel, andererseits sind Urlauber auf der Insel mobil, um Tagesausflüge zu unternehmen. Dieses Verkehrsaufkommen ist abhängig von der Wetterlage. Je schöner das Wetter ist, desto weniger Pkw-Verkehr, aber mehr Fußgänger- und Radverkehr sind zu verzeichnen. Bei schlechtem Wetter werden mehr Tagestouren mit dem Pkw unternommen und weniger Fußgänger und Radfahrer sind unterwegs.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt tagsüber mit den Buslinien Linie 2 und Linie 4 (Wyk Stadtverkehr) und in den Morgen- und Abendstunden mit der Linie 11 (Wyk-Utersum-Nieblum-Wyk) sowie der Linie 22. (Wyk-Nieblum-Utersum-Wyk).

In der Hauptverkehrszeit verkehren die Linien 2 und 4 jeweils im 60 Minuten-Takt. Die Abfahrtszeiten sind gegeneinander versetzt, sodass die Busse in einem Abstand von 30 Minuten verkehren. Außerhalb der Hauptverkehrszeit verkehrt die Linie 11 am Morgen und die Linie 22 am Abend. Die Linien 11 und 22 verbinden die Stadt Wyk auf Föhr mit den Inseldörfern und verkehren auf der L214. Die Bushaltestelle befindet sich an der Gmelinstraße auf Höhe der Ferienapartments Christiansen (zwischen Seeweg und Osterstraße).
Als Besonderheit für das Plangebiet ist zu erwähnen, dass die Einbahnstraße Badestraße von Taxen und Bussen in Gegenrichtung befahren werden kann und somit die kürzeste Verbindung zwischen Südstrand und Fähranleger für den öffentlichen Verkehr ist.

Fußgänger und Radverkehr
Für Fußgänger gibt es entlang aller Straßen separate Gehwege oder eine Rad-Gehwegkombination auf der Fußgänger- und Radverkehr gemeinsam geführt werden. Bei einer Vor-Ort-Begehung war eine Häufung von Radfahrern zu erkennen, die die Fahrbahn kreuzten, um auf den Radweg zu gelangen. Das war insbesondere am Kreuzungsbereich Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz auffällig. Teilweise kam es zu Konflikten zwischen den kreuzenden Radfahrern und dem fließenden Verkehr.

Verkehrsaufkommen
Bestandssituation
Auf Grund fehlender Daten über die Verkehrsbelastung des Straßennetzes in der Stadt Wyk auf Föhr, wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese war notwendig, um Daten zur Verkehrsbelastung wichtiger Straßenzüge zu bekommen. Insgesamt wurde über einen Zeitraum von 12 Stunden der Verkehr erhoben und zwar an folgenden Tagen und Zeiträumen. Freitag, 27.08.2010 von 14:00 - 19:00 Uhr Samstag, 28.08.2010 von 07:00 - 14:00 Uhr. Am Freitag wurde zu den Zeiten der ankommenden Fähren und am Samstag in den Zeiten der abfahrenden Fähren eine Kennzeichenerfassung durchgeführt. In den übigen Zeiten wurden Querschnittszählungen vorgenommen. Diese Erfassung macht es möglich, die gefahrenen Routen durch den Ort auszuwerten und Prognosen für die Zukunft zu geben.

Planung
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Hotelanlage mit Restaurant, Wellness und Veranstaltungsräumen geplant. Benachbart zum Hotel sollen in 9 mehrgeschossigen Gebäuden, 55 Apartments realisiert werden. In einem Sondergebiet B ist eine gastronomische Einrichtung am Südstrand (Strandbar) geplant.

Ferienunterkünfte sind über das Jahr gesehen unterschiedlich ausgelastet. Der jährliche Durchschnitt liegt bei einer Auslastung von ca. 67%[41]. Bei einer Zimmeranzahl des Hotels von 145 Zimmern entspricht dies einer Anzahl von 175 Gästen, die sich bei einer durchschnittlichen Auslastung gleichzeitig im Hotel aufhalten.

[41] Angabe der Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG

Im folgenden ist die maximale Auslastung der Hotelanlage und Ferienapartments dargestellt. In der Berechnung des Verkehrsaufkommens wird die maximale Auslastung berücksichtigt, um die maximal möglichen verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens darzustellen. (siehe Anlage 1 , Verkehrsgutachten)
Folgende Eingangsdaten der Nutzungen werden der Untersuchung zugrunde gelegt:

Hotel:	145 Hoteleinheiten
Auslastung (max.):	300 Hotelgäste
Hotelrestaurant:	320 Sitzplätze
Auslastung (max.):	640 Restaurantgäste/Tag entspr. 2-maligem Umschlag je Platz) (keine bzw. nur geringfügige öffentliche Nutzung, z.B. von Spaziergängern die an der Promenade vorbeikommen)
Fine Dining:	60 Sitzplätze
Auslastung (max.):	90 Restaurantgäste/Tag (entspr. 1,5-maligem Umschlag je Platz) Nutzung zu je einem Drittel durch Hotel, Apartmentgäste und externe Restaurantgäste)
Strandbar:	100 Sitzplätze außen (fast ausschl. Sommernutzung)
Auslastung (max.):	250 Besucher / Nutzung durch Hotel- und Apartmentgäste, Spaziergänger, Strandbesucher zu gleichen Teilen, ausschließlich fußläufige Nutzung
Wellnessbereich:	100 Pers. gleichzeitig
Auslastung (max.):	240 Gäste/Tag davon 80% Hotelgäste
Beschäftigte Hotel, Wellness und Restaurant:	120 Beschäftigte gesamt 110 Beschäftigte/Tag (reduziert durch Urlaub und Krankheit) in sechs Schichten, stärkste Schicht mit 75 Beschäftigten zwischen 12:00 und 18:30 Uhr
Apartments:	55 Einheiten
Auslastung (max.):	220 Feriengäste
Besucher der Apartments:	0,1 je Einheit 5,5 Besucher je Tag
Veranstaltungssaal:	130 Personen
Auslastung (max.):	130 Pers./Tag, 100% extern

Bei Aufteilung auf die verschiedenen Verkehrsträger des Motorisiertem Individualverkehrer und des ÖPNV ergibt sich der Modal-Split. Der Modal-Split für die einzelnen Nutzungen des Plangebietes orientiert sich an der Untersuchung „Mobilität und Erreichbarkeit der Inseln und Halligen in Nordfriesland“.

Aus der Anzahl der Hotelgäste, Feriengäste, externe Besucher und Beschäftigten ergeben sich durch Berücksichtigung der Verkehrsmittelwahl die zurückgelegten Wege je

Tag. Unter Berücksichtigung der Wege und des Pkw-Besetzungsgrades wurden die Pkw-Fahrten pro Tag ermittelt:

Nutzung	Pkw-Fahrten pro Tag		
	Besucher	Beschäftigte	Hotelgäste
Hotel		80	24
Wellness	47	10	
Fine Dining	24	10	
Summe			
An- und Abfahrt Hotel			100
Summe			**295**

Nutzung	Pkw-Fahrten pro Tag		
	Besucher	Beschäftigte	Feriengäste Apartments
Apartments (Maximalwert)	3		178
Apartments (50% Hotelgäste, 50% Feriengäste)	3		99
An- und Abfahrt Feriengäste Apartment			30
Summe			**132 - 211**

Abb. 16: Pkw-Fahrten pro Tag

Die An- und Abfahrten (Fahrten der an- und abreisenden Gäste) vom Hafen zum Hotel und umgekehrt) wurden mit ca. 30% der Hotel- und Feriengäste bemessen. Der MIV-Anteil wurde mit 88% berücksichtigt. Dieser relativ hohe MIV-Anteil, der in der „Untersuchung der nordfriesischen Inseln und Halligen“[42] für Föhr ermittelt wurde, lässt sich bei Einsatz eines Shuttle Service um ca. 10 – 20 % reduzieren. Bei Events, die vorwiegend in der Nebensaison stattfinden, ist mit einer maximalen Teilnehmerzahl von 130 externen Personen zu rechnen. Für einen Veranstaltungstag wird mit einem zusätzlichen Aufkommen von 60 Pkw-Fahrten gerechnet. In der Nachsaison ist das Pkw-Verkehrsaufkommen, das durch das Wellnessresort erzeugt wird insgesamt geringer, sodass es an einem Veranstaltungstag nicht zu erheblichem Mehrverkehr kommt.

[42] Mobilität und Erreichbarkeit der Inseln u. Halligen in Nordfriesland sowie der Hochseeinsel Helgoland Kurzfassung des Endberichtes, Urbanus GbR, Lübeck 2007

In der Summe des Pkw-Verkehrs und des Lieferverkehrs ergibt sich ein Gesamtaufkommen von 453 - 532 Kfz-Fahrten pro Tag. Bedingt durch Ausflugsverkehre, An- und Abfahrtsverkehr und Schichtbetrieb der Beschäftigten liegt die Spitzenstunde in der Zeit zwischen 13:00 – 14:00 Uhr. Die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde liegt maximal bei ca. 23 Kfz-Fahrten je Richtung bzw. 47 Kfz-Fahrten in der Summe.

Lieferverkehr
Der Lieferverkehr wird mit Lieferwagen und Fahrzeugen bis 7,5t abgewickelt. Ein- bis zweimal pro Woche kommt das Müllfahrzeug (2- oder 3-achsig). Zusätzlich können private Entsorgungsunternehmen eingesetzt werden. Die Anzahl der Liefervorgänge orientiert sich an Vergleichsobjekten und stellt sich wie folgt dar:
- Hotel: 12 Anlieferungen pro Tag davon 6 Anlieferungen mit Lkw (<12m)
- Apartments : 1 Anlieferung pro Tag mit Lieferwagen
- Entsorgung: 1 –2 x pro Woche

Der Anlieferbereich befindet sich an der Nordseite des Hotelgrundstückes. Lieferfahrzeuge benutzen die zentrale Ein- und Ausfahrt und haben auf dem Grundstück einen separaten Bereich zur Be- und Entladung.

Stellplatzbedarf
Pkw-Stellplätze
Gemäß den Richtzahlen des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig Holstein[43] ergibt sich der im Folgenden dargestellte Stellplatzbedarf. Reduktionen des Bedarfs laut Satzung werden vorgenommen: beim Fine Dining, da nur ein Drittel der Restaurantbesucher von außerhalb kommt und auch beim Wellnessbereich, der zum größeren Teil von Hotelgästen genutzt wird.

Nutzung	**Einheit**	**Stellplatzschlüssel**	**Anzahl Stellplätze**
Hotel	300 Betten	1 Stp./2-6 Betten	50 - 150
Fine Dining	20 Sitzpl. (extern)	1 Stp./8-12 Sitzpl.	2 - 3
Wellness	geringer externer Anteil		3 - 5
Apartments	55 Ap.	1 Stp./Ap.	55 - 55
Gesamt			**110 - 213**

Abb. 17: Berechnung gemäß Stellplatzerlass des Landes Schleswig Holstein

Für die Hotelnutzung gibt der Stellplatzerlass eine relativ große Bandbreite vor. Als Randbedingungen zu berücksichtigen sind die Lage und Erreichbarkeit des Hotels. Ein gut funktionierender Shuttle-Service, der Reisende bereits in Dagebüll abholt und die Organisation von Tagesausflügen mit Bus oder Mietwagen, ermöglicht die Herstellung

[43] Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlaß - StErl), Erlaß des Innenministers vom 16. August 1995 - Az.: IV 830 a - 515.131-2.3 -, Änd. 1996 u. 2000

einer geringeren Anzahl von Stellplätzen. Der derzeitige Planungsstand zur Anzahl der Stellplätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Stellplatzanlage		**Anzahl Stellplätze**
TG Hotel		84
ebenerd. Stp. Hotel		27
	Hotel	**111**
TG Apartments		55
ebenerd. Stp. Ap.		26
	Apartments	**81**
Gesamt		**192**

Abb. 18: Stellplätze des Plangebietes

Es ist ausdrücklich daraufhin hinzuweisen, dass das Parken im öffentlichen Straßenraum aufgrund der beengten Verhältnisse in der Gmelinstraße nicht ermöglicht werden kann. Die Gegenüberstellung von Stellplatzbedarf und Stellplatzangebot zeigt, dass das Stellplatzangebot im oberen Drittel des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig Holstein liegt.

Fahrradstellplätze

Nach den Richtzahlen des Stellplatzerlasses[44] besteht die Pflicht Fahrradstellplätze herzustellen. Für die geplanten Nutzungen ergibt sich eine Bandbreite von 73 – 135 Fahrradstellplätzen. Die bisherige Planung sieht in den Tiefgaragen sowie oberirdischen Nebenanlagen ausreichende Flächen vor.

Fazit und Maßnahmen

Die anhand der Bestehenden und geplanten Verkehrsströme vorgenommenen Berechnungen haben ergeben, dass es an den untersuchten Knotenpunkten heute keine Verkehrsstörungen gibt. Zudem wurde durch den Gutachter festgestellt, dass noch Reserven in der Leistungsfähigkeit der Knoten vorhanden sind. Der Radverkehr hat eine hohe Priorität in Wyk und der Autoverkehr muss sich dem unterordnen.

Die Gmelinstraße, an welcher das geplante Wellnessresort liegt, hat mit der Fertigstellung des Wellnessresorts eine Querschnittsbelastung von ca. 128 bis 165 Kfz/h. Die Kraftfahrzeugstärke liegt nach RASt 06[45] unterhalb von 400 Kfz/h, damit ist eine gemeinsame Nutzung der Fahrbahn durch Fahrzeugverkehr und Radverkehr gewährleistet. Das Wellnessresort erzeugt ca. 40 - 44 Fahrten mit dem Fahrrad je Richtung und Stunde. Der zusätzliche Kfz-Verkehr, der durch das Wellnessresort erzeugt wird, stellt die Maximalfallbetrachtung dar, bei der die Gleichzeitigkeit einer Vollbelegung von Hotel und Apartmentanlage zugrunde gelegt wird. Das vom Hotel und der Apartmentanlage erzeugte Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr liegt nach aktuellem Stand bei ca.

[44] StErl – Stellplatzerlaß, Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung- Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder-, 17.7.2000 S. 470) Gl.-Nr.: 2130.18

[45] FGSV, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Köln 2006

450 – 530 Kfz-Fahrten pro Tag. Das Erreichen dieser Anzahl an Fahrten am Tag über das Jahr betrachtet ist nicht die Regel sondern die Ausnahme.

Im Ergebnis wird durch den Gutachter festgestellt, dass die Abwicklung des Kfz-Verkehrs über die Gmelinstraße gesichert ist und in der Summe und bei Betrachtung aller Aspekte der Verkehr der durch das Wellnessresort erzeugt wird verträglich abgewickelt werden kann und es zu keinen verkehrlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und den Verkehrsknoten der Stadt Wyk auf Föhr kommt.

Weiterhin werden im Gutachten flankierende Maßnahmen (z.B. Einrichtung eines Verkehrsleitsystems, Einsatz von Bus-Shuttle) empfohlen, die für einen verbesserten Verkehrsablauf sorgen und auch verkehrsmindernd wirken können.

7.2.2 Schalltechnische Einschätzung

Immissionssituation durch Planung
Für das Vorhaben der Hotel- und Apartmentanlage sowie der Strandbewirtschaftung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm durchgeführt[46] (siehe Anlage 2). Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräusche ausgehend vom Straßenverkehr der Gmelinstraße untersucht. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen hinsichtlich des Lärms, den die Stellplatzanlage, der Pkw-Verkehr und der Anlieferverkehr erzeugen. Schallquellen im Sinne der TA Lärm sind:

- Ebenerdige Stellplatzanlagen
- Tiefgaragenzufahrten
- Anlieferbereich
- Außenbewirtschaftungsbereiche

Neben dem Gewerbelärm werden auch Geräuschemissionen, die vom Verkehr auf öffentlichen Straßen ausgehen berücksichtigt. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) tags für die Beurteilungspegel und für kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Realisierung des Bauvorhabens Hotel- und Apartmentanlage ohne Lärmschutzmaßnahmen an maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten.

Tagsüber treten die höchsten Beurteilungspegel L_r mit bis zu 55,9 dB(A) an dem IO 02 (Eulenkamp 8) im 1. OG auf. Der IRW für tags von 50 dB(A) wird somit um rund 6 dB(A) überschritten. Die Hauptursache hierfür ist die Anlieferzone westlich des Hotels.

Nachts wird am IO 04 (Eulenkamp 4a) mit 41,5 dB(A) der höchste Beurteilungspegel erreicht. Die Richtwertüberschreitung beträgt also 6,5 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten den nachts zulässigen Wert am selben IO um 5 dB(A). Bestimmend für die Immissionen ist hier der Parkplatz des Hotels, dessen minimaler Abstand zum IO 04 nur ca. 18 m beträgt.

[46] Schallschutztechnische Untersuchung, GRI Berlin, Januar 2011

Grundsätzlich gilt auch für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen (Übernachtungsräume im Hotel, Apartments) innerhalb der Sondergebiete ein Schutzanspruch (angesetzte Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die Aufnahme entsprechender Festsetzungen ist weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich. Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung kann gem. Gutachter in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden.

Angesicht der ermittelten Immissionssituation sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende aus dem Gutachten resultierenden Maßnahmen sind verbindlich festzulegen:

- Errichtung einer 2,5m hohen Lärmschutzwand im Bereich der Hotelanlieferung und Stellplatzanlage
- Begrenzung der Anlieferzeit auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr
- Einhausung (Wand + Dach) der ebenerdigen Stellplätze im Bereich der Hotelanlage auf der Seite zum Eulenkamp
- Festlegung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Fassaden) für Hotel und Apartmenthäuser (Festlegungen nach DIN 24109 erfolgen im Baugenehmigungsverfahren)
- Begrenzung der Events (nachts) auf der im Freien liegenden Eventfläche
- Technische Anlagen, z.B. Klimageräte, sind vorzugsweise innerhalb geschlossener Räume unterzubringen bzw. dämmen.
- Gegen die verkehrsbedingte Geräuschemission des öffentlichen Verkehrs auf der Gmelinstraße sind keine Maßnahmen notwendig

Durch den Gutachter werden weiterhin Empfehlungen für die zeitliche und quantitative Begrenzung der Außenbewirtschaftungsflächen gegeben, diese sollen in den Durchführungsvertrag übernommen werden:

- **Anlieferung**

  Begrenzung der Anlieferzeit auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr, wobei zwischen 6:00 - 7:00 Uhr lediglich ein Lieferfahrzeug mit einem Rollcontainer möglich ist oder zwei Lieferfahrzeuge ohne Rollcontainer

- **Eventfläche**

  Begrenzung der Events auf der im Freien liegenden Eventfläche gemäß TA Lärm Pkt. 7.2 (Bestimmungen für seltene Ereignisse) auf ca. 10 Veranstaltungen im Jahr (nachts 22:00 – 6:00) an nicht aufeinanderfolgenden Wochenenden (Genehmigung im Einzelfall durch Ordnungsbehörde)

- **Stellplätze neben Hotel TG-Rampe**

  Begrenzung der Nutzungszeit der offen bleibenden 3 Stellplätze neben der TG-Rampe zwischen 6:00-22:Uhr

- **Strandbewirtschaftung**
  Auf der Terrasse der Strandbar können tagsüber 100 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden. Nach 22:00 Uhr dürfen nur noch die unter dem Vordach befindlichen Plätze belegt werden
- **Fine Dining**
  Bis 22:00 können 60 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden. Nach 22:00 Uhr muss die auf der Seite zum Eulenkamp liegende Außenterrasse geschlossen werden und die Bewirtschaftung in das Gebäudeinnere oder auf die Gebäudeostseite verlegt werden
- **Hotelrestaurant**
  Die Terrasse des Hotelrestaurants kann mit 200 Sitzplätzen uneingeschränkt auch nach 22:00 Uhr betrieben werden.

Abb. 19: Rasterlärmkarte, Nachts

8 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

a.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt (Zusammenfassung):

- **Maßstäblichkeit: Apartmentanlage ist zu groß dimensioniert**

Sowohl von den Nachbargemeinden als auch von Bürgerinnen und Bürgern wurde der Umfang der 55 Apartments kritisiert. Im Rahmen der Abwägung wurde darauf hingewiesen, 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 zusammensetzt.
Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Die Apartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse (Firsthöhe von 15,3m), ebenfalls mit Staffelgeschoss. Damit wird der Differenzierung und Staffelung zum Strandbereich Rechnung getragen. Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 5 bis 16 m). Die geplanten Gebäude orientieren sich damit an den bestehenden Höhen.
Die Stadt hat über einen unabhängigen Wirtschaftprüfer eine wirtschaftliche Überprüfung des Gesamtkonzeptes veranlasst. Die Ergebnisse bestätigen bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Ferienapartments.

- **Verkehr: zu hohe Verkehrsbelastung / die Verkehrsabwicklung in der Gmelinstr. ist gefährdet**

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Hotel und Ferienapartments ausgelöste maximale Verkehr sich auf ca. 500 Fahrzeuge pro Tag und 60 zusätzliche Fahrten im Falle von „Events“ belaufen wird. Dies ist ein theoretischer maximaler Wert, der von einer vollen und gleichzeitigen Auslastung von allen Einrichtungen (Hotel, Wellness, Restaurant, Ferienapartments) ausgeht. In Spitzenstunden sind 8 -9 % anzurechen. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln.

- **Lärm: zu hohe Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr**

Die Belange der angrenzenden Wohngebiete und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gewahrt. Zum Eulenkamp wird eine eingegrünte und überdachte Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe errichtet. Weiterhin werden die Rampen der Tiefgaragen und der Lieferbereich eingehaust. Der Anlieferbereich wird mit einer Lärmschutzwand abgegrenzt bzw. Überdachung eingehaust, um die Geräuschbeeinträchtigungen für die Umgebung so gering wie möglich zu

halten. Ferner wird geprüft, die Anlieferung zeitlich auf die Tagesstunden einzugrenzen.

- **Naturschutz: Biotope Düne und Allee**

Die Allee Gmelinstr. und Düne sind gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützt, Beeinträchtigungen sind verboten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird in den Bebauungsplan ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung integriert. Eine endgültige Befreiung wird im Rahmen der Baugenehmigung beantragt. Es erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung (z.B. Alleebaumpflanzung in der Gmelinstraße).

b.) Insulare Abstimmung

Mit einer Vorstellung des Vorhabens vor den Vertretern der Inselgemeinden sowie der Verschickung der Planunterlagen mit Möglichkeit zur Stellungnahme im Oktober 2010 wurde eine insulare Abstimmung durchgeführt. Insgesamt wurden von 8 Gemeinden keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Rückmeldung gegeben. 4 Gemeinden haben kritische Anregungen vorgebracht (zu hohe Verkehrsbelastung, Apartmentanlage zu groß dimensioniert). Eine Gemeinde hat kein Einvernehmen erteilt.
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch die Gemeinden der Insel Föhr ein Touristisches Gesamtkonzept erstellt und beschlossen wurde (Projekt M GmbH, Tourismuskonzept für die Insel Föhr, Lüneburg August 2008), in dem ausdrücklich das Entwicklungsziel zur Ansiedlung eines hochwertigen Hotels aufgenommen wurde (siehe auch Kapitel 4.2, Seite 11ff).

c.) Entwurfsentwicklung

Im Rahmen der Konkretisierung und Weiterentwicklung des Vorhabens wurden im Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Personalgebäude: Aus konzeptionellen Gründen entfällt das Personalgebäude. Ein Teil der Grund- und Geschossfläche wird für das Hotel sowie die Ferienapartmentanlage verwendet. Durch den Wegfall kann die Stellplatzanlage parallel zur Gmelinstr. gedreht werden und ein Abstand von 5m eingehalten werden.
- Baugrenzen / Maß der baulichen Nutzung: Aus der vertiefenden Hotelplanung und der Einbeziehung der Fachplanungen (Haustechnik, Brandschutz etc.) haben sich Änderungen der Grundrissgestaltung ergeben, Gebäude- und Fassadenelemente wurden teilweise modifiziert. Für eine großzügigere Grundrißgestaltung wurden die Apartmentgebäude vergrößert. Entsprechend wurden die Baugrenzen, die Gebäudehöhen und die GR- und GF-Werte angepasst.
- Strandzugänge: Die Entwurfsplanung brachte die Erforderlichkeit von nur 2 statt 3 Strandzugängen.
- Flächen für Anpflanzungen: Es erfolgte eine Erweiterung der Flächen, um den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe und Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherzustellen und eine „grüne“ Einbindung der Fläche gewährleistet. Die Festsetzung greift außerdem eine bereits teilweise vorhandene Heckenstruktur auf und verdichtet und verbreitert sie.

- Festsetzungssystematik: Die Festsetzungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen sowie für Terrassen wurden neu strukturiert und den Anforderungen der aktualisierten Planung angepasst.

d.) Offenlage

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden umfangreiche Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt. Diese entsprechen zu großen Teilen den Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung, es wird daher auf die ausführliche Abwägungsunterlage verwiesen. Relevante Anregungspunkte waren:

- **Maßstäblichkeit: Hotel- und Apartmentanlage ist zu groß dimensioniert (Kubatur, Höhe)**
- **Der Südstrand verträgt nicht die zusätzlichen Gäste**
- **55 Ferienapartments beeinträchtigen die umgebende Nutzungsstruktur**
- **Die Architektur ist nicht inseltypisch und fügt sich daher nicht in die Gegend ein**
- **Beeinträchtigung der Umgebung durch Verkehr und Lärm**
- **Es wird die Gefahr eines „Billigtourismus“ gesehen**
- **Der Charakter der Insel Föhr wird beeinträchtigt**
- **Der Wohnraummangel für Einheimische wird durch zusätzliches Personal verstärkt**
- **Umfangreiche Eingriffe in den Baumbestand und Allee an der Gmelinstr.**

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurden 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.

Unter Abwägung der gesamtstädtischen und insularen Belange wird an den Planungszielen zur Nachnutzung des Geländes des „Paritätischen Haus Schöneberg“ und der Errichtung des Resorts festgehalten.

Gegenüber dem Entwurf erfolgte in Teilen eine redaktionelle Anpassung der Begründung (u.a. durch Ergänzung der Verschattungsstudie). Die Festsetzungen und die Planzeichnung wurden nicht geändert.

9 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die planungsrechtliche Sicherung der touristisch gewerblichen Nutzung in einer Hotelanlage mit touristisch genutzten Ferienapartments wird durch die folgenden Sondergebiete geregelt (TF 1 bis 3):

Im **Sondergebiet A: Hotelanlage** sind zur Gewährleistung eines ansprechenden Hotelbetriebes und Schaffung eines hochwertigen touristischen Angebotes folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotel- und Wellnessbetrieb dienen;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- Wohnungen für Personal sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen;
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Entsprechend der Mindestbetriebsgrößen mit dem umfangreichen Hotelangebot sind innerhalb des Sondergebietes maximal 145 Hotelzimmer mit maximal 300 Betten zulässig.

Im **Sondergebiet B: Strandbewirtschaftung** sind zur Ermöglichung einer attraktiven Strandversorgung folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen die der Strandnutzung dienen.

Die Nutzungen modifizieren die Festsetzungen des gültigen B-Planes Nr. 46, Teilabschnitt 46e.

Im **Sondergebiet C: Ferienapartmentanlage** sind zur Ergänzung des touristischen Angebotes maximal 55 Ferienapartments zulässig. Insgesamt ist die Errichtung von 9 eigenständigen Gebäuden vorgesehen.

Der Verkauf der Apartments ist entscheidend für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Hotelnutzung. Für mindestens 50% ist eine organisatorische Verbindung der Ferienapartments mit dem Hotel vorgesehen, um die touristische gewerbliche Nutzung dieser Nutzungseinheiten zu gewährleisten. Entsprechend des im Durchführungsvertrag geregeltem „Touristischen Konzept“ wird weiterhin ein Anteil vereinbart, der mit der Bindung versehen ist, dass bei einer Vermietung dieser über das Hotel zu erfolgen hat. Dies ermöglicht auch eine reine Feriennutzung ohne Vermietung, sofern kein Dauerwohnen entsteht. Um ein hochwertiges Apartmentangebot zu sichern, wird die Mindestgröße der Wohnfläche festgesetzt. Der Ausschluss von Ferienapartments im Kellergeschoss dient der Vermeidung von unerlaubten Abweichungen vom abgestimmten Nutzungskonzept.

Durch ein ganzheitliches Pflege- und Bewirtschaftungskonzept erfolgt die Sicherung eines zusammenhängenden Erscheinungsbildes der Gesamtanlage „Wellnessresort Wyk Südstrand“.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bezogen auf das Plangebiet durch die überbaubare Grundstücksfläche (GR), die zulässige Geschossfläche (GF), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Damit erfolgt eine hinreichende planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Konzeptes.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen wird eine rechnerische GRZ von 0,25 bezogen auf alle Baugebiete erreicht. Die auf das Gesamtgebiet bezogene GRZ von 0,25 entspricht dem im bestehenden Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Wert, der der Einrichtung des „Paritätische Haus Schöneberg“ eine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit bot.

	Grundfläche in m²	Geschoss-fläche in m²	Grundstücks-fläche in m²	rechn. GRZ	rechn. GFZ
SO A					
Hotel	3.132	9.900			
	3.132	**9.900**	**11.596**		
SO B					
Strandbar	135	135			
	135	**135**	**312**		
SO C					
Haus 1	274	517			
Haus 2	273	515			
Haus 3	274	517			
Haus 4	273	770			
Haus 5	274	517			
Haus 6	274	772			
Haus 7	274	772			
Haus 8	273	770			
Haus 9	274	772			
	2.463	**5.922**	**11.012**		
Baugebietsfläche (SO A-C)	**5.730**	**15.957**	**22.920**	**0,250**	**0,696**
Verkehrsfläche			329		
Verkehrsfl. bes. Zweck			662		
Öffentl. Grünfläche			1.185		
Gesamt			**25.096**		

Abb. 20: Übersicht Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden. Um den Anforderungen an eine touristisch gewerbliche Freiraumnutzung gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan Überschreitungen festgesetzt. Diese tragen den Anforderungen der touristischen Nutzung und den Flächen für den ruhenden Verkehr mit Erschließungswegen (Stellplätze, Tiefgaragen mit Zufahrten, interne Erschließungsstraße und Wege) Rechnung. Die Überschreitungen liegen auf Grundlage des Pla-

nungsstandes Dezember 2010 für das Baugebiet A bei 95% (entspricht 2.975 m²) und für das Baugebiet C bei 125 % (entspricht 3.078 m²) der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen (TF 8). Weiterhin wird für gewerblich genutzte Terrassen der Hotel- (z.B. Terrassen für Gastronomie und Wellness, Pool) und der Apartmentanlage eine zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche festgesetzt (TF 8), um den Anforderungen an einen hochwertigen Tourismusstandort gerecht zu werden.

Die Geschossfläche (GF) wird als zulässiger Höchstwert pro Gebäude festgesetzt. Durch die auf einzelne Baufenster bezogene Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt eine differenzierte planungsrechtliche Bestimmung des Vorhabens.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die Anzahl der Vollgeschosse, der Staffelgeschosse sowie die Festsetzung der First- und Traufhöhen gesichert. Die Höhen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes abgestuft: Die festgesetzten Staffelgeschosse, die gem. Regelungen der Landesbauordnung keine Vollgeschosse sind, dienen dieser gewünschten Abstufung (TF 5). Der Hotelbaukörper sowie die Apartmentgebäude reduzieren sich in ihrer Höhe zum Strandbereich. Der Höhenbezugspunkt wird pro Sondergebiet festgesetzt, dieser entspricht der für die Gebäudeplanung verwendete Bemaßung OKFF (Oberkante Fertigfußboden) (TF 4).

Zur Sicherung einer Umsetzung der haustechnischen Anlagen, wird für erforderliche technische Aufbauten eine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt (TF 4).

9.2 NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wobei sich die Abgrenzung der Baufelder an den Baukörpern orientiert.

Da die Gebäudelänge ausreichend durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bestimmt ist, erfolgt keine Festsetzung der Bauweise.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,50 m zugelassen (TF 6). Um eine geordnete baulicher Gestaltung der Resortanlage planungsrechtlich zu sichern, sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen unzulässig. Ausgenommen sind die erforderlichen Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll.

Unter der Hotelvorfahrt liegen an der Tiefgarage Räume für Technik. Da diese nicht durch den Hauptbaukörper überdeckt werden, erfolgt eine Festsetzung der Unterbauung (TF 7).

In Ergänzung zum Veranstaltungssaal der Hotelanlage ist zur planungsrechtlichen Sicherung eine Freifläche (durch die Punkte abcd bestimmt) für temporäre bauliche Anlagen (z.B. Festzelt) festgesetzt (TF 9).

Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig, um Störungen zu minimieren (TF 11).

Die für eine attraktive touristische Nutzung erforderlichen Terrassenflächen sowie deren Nutzungen werden für die Hotelanlage teilweise in der Planzeichnung bestimmt (Fläche a). Für die kleinteiligen Terrassenflächen im Sondergebiet B und C erfolgt eine textliche Regelung (TF 10).

9.3 ERSCHLIESSUNG

Der bereits heute vorhandene Bürgersteig der Gmelinstraße, der momentan auf dem privaten Flurstück 294 liegt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gem. Verkehrstechnischer Untersuchung[47], dass es an den untersuchten Knotenpunkten heute keine Verkehrsstörungen gibt. Zudem wurde deutlich, dass noch Reserven in der Leistungsfähigkeit der Knoten vorhanden sind. Der zusätzliche Verkehr, der durch das Wellnessresort erzeugt wird, verteilt sich linear über die Gmelinstraße. In Weiterführung zur L214 sind wie dargestellt, verschiedene Routen möglich. In der Summe und bei Betrachtung aller Aspekte zeigt sich, dass der Verkehr der durch das Wellnessresort erzeugt wird verträglich abgewickelt werden kann und es zu keinen verkehrlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und den Verkehrsknoten der Stadt Wyk auf Föhr kommt.

Der direkt am südlichen Rand des Grundstückes (ehemalige Strandpromenade) gelegene öffentliche Fußweg wird entsprechend des gültigen Bebauungsplanes Nr. 31 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Aufgrund der parallel direkt am Strand verlaufenden neu gestalteten Promenade hat dieser Fußweg keine Erschließungsfunktionen.

Der am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende öffentliche Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Im gültigen Bebauungsplanes Nr. 31 ist dieser als Fußweg aufgenommen, da der Weg jedoch auch als Radfahrverbindung fungiert, wird die Nutzung für Radfahrer mit aufgenommen. Eine Neugestaltung ist nicht vorgesehen.

Um eine geordnete Zufahrtssituation zu sichern und Beeinträchtigung der Umgebung zu minimieren, werden differenzierte Festsetzungen der Lage und der verkehrlichen Funktionen vorgenommen. Demnach erfolgt die Zufahrt zu der Hotel- und Apartmentanlage ausschließlich über die Gmelinstraße (TF 12).

Um das Orts- und Landschaftsbild durch oberirdisch verlaufende Leitungen nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind (TF20).

[47] Verkehrstechnische Untersuchung, GRI Berlin, Januar 2011

Wie bereits in Kapitel 5.5 erläutert ist das Grundstück an das bestehende Frischwasser, Fernwärme, Stromnetz und Abwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens über Leitungstrassen soll über die vorhandenen Anschlüsse erfolgen. Die Wasserversorgung wird durch den „Wasserbeschaffungsverband Föhr“ sichergestellt. Derzeitig geschätzter Trinkwasserbedarf ist ca. 25l/s. Nach Angaben des Wasserbeschaffungsverbandes „Föhr“ ist die Löschwasserversorgung über die Hauptleitung DN 200 in der Gmelinstr. (auch für die höchste Brandschutzklasse) gesichert. Die konkrete interne Organisation der Wasserleitungen etc. wird zum Baugenehmigungsverfahren erstellt. Dies erfolgt in intensiver Abstimmung zwischen Stadt, Vorhabenträger und Feuerwehr.

In der Gmelinstraße liegt eine DN 100- Fernwärmeleitung. Von dieser wird derzeit die Liegenschaft mit 3 Anschlüssen erschlossen. Nach Auskunft des Fernwärmeversorgers E.ON Hanse Wärme GmbH ist der Anschluss des geplanten Objektes problemlos möglich. Der Primärenergiefaktor wird mit ca. 0,70 angegeben. Derzeitig geschätzter Wärmebedarf ca. 650 kW.

Durch die Planung einer Gasleitung in der Gmelinstraße wird die Möglichkeit zur Gasheizung / Warmwasserbereitung geschaffen.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die E.ON Hanse. Derzeitig geschätzter Leistungsbedarf Strom ca. 400 KVA. Am Eckbereich Gmelinstr. / Eulenkamp befindet sich in ca. 1 m Tiefe eine 400V – Fremdstromleitung, für die keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind. Durch den zuständigen Leitungsträger ist eine Verlegung in die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche vorzunehmen.

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. Der Vorhabenträger wird sich an erforderliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Kanalnetzes beteiligen, eine entsprechende Regelung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

9.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionssituation durch Planung

Für die in den Sondergebieten planungsrechtlich möglichen Vorhaben Hotel- und Apartmentanlage sowie Strandbewirtschaftung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm durchgeführt. Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräusche ausgehend vom Straßenverkehr der Gmelinstraße untersucht.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:
Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) tags für die Beurteilungspegel und für kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Realisierung des Bauvorhabens Hotel- und Apartmentanlage ohne Lärmschutzmaßnahmen an maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten.

Tagsüber treten die höchsten Beurteilungspegel L_r mit bis zu 55,9 dB(A) an dem IO 02 (Eulenkamp 8) im 1. OG auf. Der IRW für tags von 50 dB(A) wird somit um rund 6 dB(A) überschritten. Die Hauptursache hierfür ist die Anlieferzone westlich des Hotels.

Nachts wird am IO 04 (Eulenkamp 4a) mit 41,5 dB(A) der höchste Beurteilungspegel erreicht. Die Richtwertüberschreitung beträgt also 6,5 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten den nachts zulässigen Wert am selben IO um 5 dB(A). Bestimmend für die Immissionen ist hier der Parkplatz des Hotels, dessen minimaler Abstand zum IO 04 nur ca. 18 m beträgt.

Grundsätzlich gilt auch für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen (Übernachtungsräume im Hotel, Apartments) innerhalb der Sondergebiete ein Schutzanspruch (angesetzte Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die Aufnahme entsprechender Festsetzungen ist weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich. Im Bebauungsplanverfahren wird dieser ggf. vorhandene Konflikt als grundsätzlich lösbar erkannt. Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden. Ein solcher Konfliktransfer ist grundsätzlich zulässig.

Maßnahmen

Angesicht der ermittelten Immissionssituation sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- TF 20: Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe und 14 m Länge westlich der Anlieferzone. Dadurch lässt sich die Emission des Lieferverkehrs so begrenzen, dass tagsüber keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den IO 02 bis 04 mehr auftritt.
- TF 20: Einhausung (Wand + Dach) der ebenerdigen Stellplätze im Bereich der Hotelanlage auf der Seite zum Eulenkamp über die gesamte Länge
- Festlegung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Fassaden) für Hotel und Apartmenthäuser (Festlegungen nach DIN 24109 erfolgen im Baugenehmigungsverfahren)
- Technische Anlagen, z.B. Klimageräte, sind vorzugsweise innerhalb geschlossener Räume unterzubringen bzw. dämmen. Es sind dem Stand der Technik

entsprechend geräuscharme Geräte einzusetzen. Genaueres regelt das Baugenehmigungsverfahren

Gegen die verkehrsbedingte Geräuschemission des öffentlichen Verkehrs auf der Gmelinstraße sind keine Maßnahmen notwendig, da die gemäß Pkt. 7.4 TA Lärm geltenden Kriterien nicht erfüllt sind

Gem. Ergebnisse des Gutachtens werden folgende Regelungen für die zeitliche und quantitative Begrenzung der Außenbewirtschaftungsflächen sowie der Anlieferung und der Nutzung der Eventfläche in den Durchführungsvertrag übernommen (da eine planungsrechtliche Sicherung dieser Inhalte im Bebauungsplan nicht möglich ist):

- **Anlieferung**

  Begrenzung der Anlieferzeit auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr, wobei zwischen 6:00 - 7:00 Uhr lediglich ein Lieferfahrzeug mit einem Rollcontainer möglich ist oder zwei Lieferfahrzeuge ohne Rollcontainer

- **Eventfläche**

  Begrenzung der Events auf der im Freien liegenden Eventfläche gemäß TA Lärm Pkt. 7.2 (Bestimmungen für seltene Ereignisse) auf ca. 10 Veranstaltungen im Jahr (nachts 22:00 – 6:00) an nicht aufeinanderfolgenden Wochenenden (Genehmigung im Einzelfall durch Ordnungsbehörde)

- **Stellplätze neben Hotel TG-Rampe**

  Begrenzung der Nutzungszeit der offen bleibenden 3 Stellplätze neben der TG-Rampe zwischen 6:00-22:Uhr

- **Strandbewirtschaftung**
  Auf der Terrasse der Strandbar können tagsüber 100 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden. Nach 22:00 Uhr dürfen nur noch die unter dem Vordach befindlichen Plätze belegt werden

- **Fine Dining**
  Bis 22:00 können 60 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden. Nach 22:00 Uhr muss die auf der Seite zum Eulenkamp liegende Außenterrasse geschlossen werden und die Bewirtschaftung in das Gebäudeinnere oder auf die Gebäudeostseite verlegt werden

- **Hotelrestaurant**
  Die Terrasse des Hotelrestaurants kann mit 200 Sitzplätzen uneingeschränkt auch nach 22:00 Uhr betrieben werden.

9.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist laut Satzung der Stadt Wyk auf Föhr auf dem Baugrundstück zu versickern. Das in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung findet sich zusätzlich im Text des Bebauungsplanes (TF 13). Ausnahmen regelt die Abwassersatzung.

Das Baugrundstück soll insgesamt wieder einen „baumreichen“ Eindruck machen. Dazu ist es erforderlich, auch die Stellplätze zu begrünen (TF 15). Die Stellplatzanlagen sollen möglichst schnell durch Bepflanzungsmaßnahmen in die Grünstruktur räumlich eingegliedert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Mindestqualitäten festgesetzt.

Die Festsetzung einer Abdeckung der Tiefgaragen mit einer Erdschicht soll eine angemessene Begrünung und Gestaltung sicherstellen. Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind damit auch Gestaltungsflächen. Dabei erfolgt eine Differenzierung der Baugebiete. In Baugebiet A reicht eine Abdeckung mit 0,50 m, da hier der größte Teil der Tiefgarage mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut ist und allenfalls eine Begrünung ohne Bäume erfolgt. Im Baugebiet C soll aber auch auf den Tiefgaragen eine Bepflanzung mit Bäumen möglich sein. Darum ist hier eine Abdeckung mit 0,80 m erforderlich (TF 16).

9.6 GRÜNFLÄCHEN

Die nördlich der Promenade gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ dient zum Schutz des Bestandes (TF 17). Der Böschungsbereich ist weitgehend naturnah begrünt und so gestaltet, wie die westlich und östlich angrenzenden Böschungen. Die Bepflanzung dient dem Erosions- und Hochwasserschutz. Zur Gewährleistung von Blickbeziehungen auf das Meer werden Pflegemaßnahmen an Gehölzen zur Begrenzung des Höhenwachstums zugelassen. Die Fläche wird außerdem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft extensiv und naturnah gepflegt.
Die 2 Strandzugänge sollen die Nutzung oberhalb und unterhalb der Böschung miteinander verbinden. Sie greifen die bisherige Nutzung auf. Sonstige Nutzungen sind ausgeschlossen.

9.7 FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 und 18 werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Flächen dienen zum Einen dazu, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe und Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherzustellen. Zum Anderen wird durch die Pflanzflächen eine „grüne“ Einbindung der Fläche gewährleistet. Die Festsetzung greift außerdem eine bereits teilweise vorhandene Heckenstruktur auf und verdichtet und verbreitert sie. Die Verwendung von Arten der Gehölzliste sichert positive Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz.

Das Baugrundstück soll insgesamt wieder einen „baumreichen“ Eindruck machen. Dazu ist es erforderlich, auch die Stellplätze zu begrünen (TF 15). Die Stellplatzanlagen sollen möglichst schnell durch Bepflanzungsmaßnahmen in die Grünstruktur räumlich

eingegliedert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Mindestqualitäten festgesetzt.

9.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Nr. 1.1) und Dachgestaltung (1.2) tragen zur hochwertigen Gestaltung der Gesamtanlage bei und sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit für das geplante Vorhaben. Durch die Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes für die drei Baugebiete wird das geplante Vorhaben als Gesamtensemble wahrnehmbar.

Für die Einhausung der Tiefgaragezu- und –ausfahrt (Nr. 1.3) wird durch die Festsetzung der Materialien gewährleistet, dass sich die Einhausung in das Gesamtvorhaben und den Übergangsbereich zur Gmelinstr. einfügt. Die Materialwahl (Glas/Metall-Konstruktion, Stahlbeton, eingegrünte rampenartige Dachfläche) ermöglicht eine transparente Gestaltung der Einhausung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen (Nr. 2) dienen zur Sicherung einer ortsüblichen Gestaltung.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Werbeanlagen (Nr. 3) nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen an definierten Gebäudeseiten die festgesetzten Flächengrößen nicht überschreiten. Um den Besonderheiten des Ortsbildes zu entsprechen, werden hier für die Baugebiete Differenzierungen vorgenommen. Für Antennenanlagen werden zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes ebenfalls Einschränkungen vorgenommen.

Zur Sicherung einer Versickerungsfähigkeit von Parkplatzflächen und Sicherung einer Grüngestaltung wird die Verwendung von Rasengittersteinen festgesetzt (Nr. 4).

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H.

10 FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

FLÄCHE/ NUTZUNG	in m² (ca.)	in %
- Sondergebiet A: Hotelanlage	11.596	46
davon Fläche für Anpflanzungen	946	
- Sondergebiet B: Strandbewirtschaftung	312	1
- Sondergebiet C: Ferienapartmentanlage	11.012	44
davon Fläche für Anpflanzungen	693	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	662	2
- Verkehrsfläche (Gmelinstr.)	329	1
- Öffentliche Grünfläche	1.185	6
GESAMTFLÄCHE	**25.096**	**100**

11 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Durchführung des Vorhabens und somit die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 BauGB in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und der Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG (AG Hannover, HRA 201529), Rathenaustraße 12, 30159 Hannover gesichert. Die Verträge werden bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Bestandteile des Vertrages sind u.a.

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes,
- der Plan zur Durchführung und Erschließung des Vorhabens,
- Vorhabenbeschreibung mit Grundrissskizzen, Schnitten und Ansichtszeichnungen der baulichen Anlage (Hotel- und Ferienapartmentanlage, Strandbar),
- Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Folgende städtebaulich relevanten Regelungsinhalte werden darin bestimmt (Auszüge aus dem Durchführungsvertrag, Stand 11.04.2011):

- **Bauprojekt:** Regelung zu Nutzungsstrukturen mit hochwertige Hotelanlage mit maximal 145 Zimmern (Standardzimmer und Suiten, die Mindestgröße der Hotelzimmer
- (Doppelzimmer) soll 28 qm betragen.), Wellnesseinrichtungen mit mindestens 1.000 m² BGF, Veranstaltungssaal mit mindestens 200m² BGF, Hotelrestaurant und zusätzlichem Fine-Dining-Restaurant mit mindestens 40 Sitzplätzen. Für das Hotel wird eine eigene Tiefgarage errichtet. Als ergänzende Strandversorgung wird eine Strandbar mit Innen- und Außenplätze errichtet.
- **Durchführungsverpflichtung:** Es werden Fristen für die Umsetzung des Vorhabens vereinbart.
- **Verkehrserschließung:** Das Gebiet ist vollständig über die Gmelinstr. erschlossen.
- **Entwässerungsanlagen:** Das Baugrundstück ist über das Kanalnetz am Eulenkamp und Gmelinstr. an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Schmutzwasserleitung einzuleiten. Regenwasser wird nicht in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation übernommen, sondern muss auf dem Grundstück versickert werden.
- **Strom-, Trinkwasser-, Gas- und Fernwärmeversorgung:** Mit den zuständigen Versorgern (E.ON Hanse, Wasserbeschaffungsverband Föhr, E.ON Hanse Wärme GmbH) wird der Anschluss an die Strom, Gas, Trinkwasser- und Fernwärmeversorgung geregelt.
- **Immissionsschutz**: Gem. Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens werden folgende Regelungen für die Errichtung einer Lärmschutzwand, mit teilweiser Überdachung der Stellplatzanlage sowie für die zeitliche und quantitative Begrenzung der Außenbewirtschaftungsflächen sowie der Anlieferung und der Nutzung der Eventfläche in den Durchführungsvertrag übernommen (da eine planungsrechtliche Sicherung dieser Inhalte im Bebauungsplan nicht möglich ist):

- **Anlieferung**

  Begrenzung der Anlieferzeit auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Begrenzung der Anlieferzeit auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr, wobei zwischen 6:00 - 7:00 Uhr lediglich ein Lieferfahrzeug mit einem Rollcontainer möglich ist oder zwei Lieferfahrzeuge ohne Rollcontainer

- **Eventfläche**

  Begrenzung der Events auf der im Freien liegenden Eventfläche gemäß TA Lärm Pkt. 7.2 (Bestimmungen für seltene Ereignisse) auf ca. 10 Veranstaltungen im Jahr (nachts 22:00 – 6:00) an nicht aufeinanderfolgenden Wochenenden (Genehmigung im Einzelfall durch Ordnungsbehörde)

- **Stellplätze neben Hotel TG-Rampe**

  Begrenzung der Nutzungszeit der offen bleibenden 3 Stellplätze neben der TG-Rampe zwischen 6:00-22:Uhr

- **Strandbewirtschaftung**
  Auf der Terrasse der Strandbar können tagsüber 100 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden. Nach 22:00 Uhr dürfen nur noch die unter dem Vordach befindlichen Plätze belegt werden

- **Fine Dining**
  Bis 22:00 können 60 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden. Nach 22:00 Uhr muss die auf der Seite zum Eulenkamp liegende Außenterrasse geschlossen werden und die Bewirtschaftung in das Gebäudeinnere oder auf die Gebäudeostseite verlegt werden

- **Hotelrestaurant**
  Die Terrasse des Hotelrestaurants kann mit 200 Sitzplätzen uneingeschränkt auch nach 22:00 Uhr betrieben werden.

- **Naturfachliche Maßnahmen:** Vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Festsetzungen und der im Umweltbericht aufgenommenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen in dem Umfang, der im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist, um die mit seinem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sowie zur Durchführung von im Umweltbericht erläuterten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Dieses sind:
- Regelung, dass bei Beseitigung von Vegetationsbeständen und Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutperiode von Vögeln bzw. während der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen durch einen Sachverständigen sicherzustellen ist, dass keine Brutvögel bzw. Fledermäuse durch die Baumaßnahmen gestört bzw. getötet werden. Ggf. werden Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abgestimmt.
- Der Vorhabenträger hat vor Beginn der nächsten Aktivitätsphasen der Tierarten Dohlen und Fledermäuse den Abtrag oder sicheren Verschluss des Aufbaus auf

dem Hauptgebäude (östlicher Flügel) bis zum 15. Februar 2011 bei gleichzeitiger Installation eines Ersatzquartiers in räumlicher Nähe veranlasst. Der Vorhabenträger veranlasst außerdem den Abriss oder sicheren Verschluss der Attika-Verkleidung am Therapiegebäude und den Verschluss aller Öffnungen an der alten Wäscherei (nur der Bereich des Südgiebels) mit handelsüblichem Dichtmaterial bis zum 15. März 2011 bei gleichzeitigem Aufhängen von 10 Fledermauskästen als Zwischenquartier während der Bauzeit an Bäumen auf dem Baugelände.

- Da im Zuge der Beräumung des Geländes Lebensstätten besonders geschützter Tierarten gem. § 44 BNatSchG beseitigt werden, wurde durch den Vorhabenträger sichergestellt, dass die erforderlichen Ersatzlebensstätten zum biologisch richtigen Zeitpunkt angebracht werden. Für den Verlust eines Dohlennistplatzes wurden bis zum 15. Februar 2011 6 artspezifische Dohlennistkästen an einem Ersatzstandort (an oder auf Gebäuden) in einem Umkreis von möglichst ca. 500 m (ggf. auch in größerer Entfernung, aber innerhalb des Stadtgebietes) am Schulzentrum am Rebbelstieg installiert. Im Zuge der Baufertigstellung werden in das Gebäude des Hotels zusätzlich 4 Einbau-Niststeine für Dohlen integriert. Für den Verlust von Lebensstätten von Fledermäusen werden während der Bauzeit bis zum 15. März 2011 10 artspezifische Fledermauskästen an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs installiert. Im Zuge der Baufertigstellung werden insgesamt 10 artspezifische Einbauquartiere in den Gebäuden installiert. Für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird ein Sachverständiger hinzugezogen.
- Für den Bau des Wellnessresorts wird eine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich. Alle nicht innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringenden Maßnahmen gehen in den Flächenpool der Stadt Wyk/Föhr ein.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Antrag auf Fällung geschützter Bäume zu stellen. Für den geschützten Baumbestand, der wegen des Baus des Wellnessresorts mit seiner umgebenden Infrastruktur und Nebenanlagen nicht erhalten werden kann, sind die Vorschriften der Baumschutzssatzung Wyk anzuwenden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den durch die zuständigen Behörden beauflagten Ersatz zu leisten.
- Für die neue Nutzung sind insgesamt 3 Zufahrten von der Gmelinstraße erforderlich. Hierfür ist die Fällung von 3 Allee-Bäumen erforderlich. Der Ersatz erfolgt durch 3 Neupflanzungen in der Gmelinstraße. Im Bauleitplanverfahren wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG Inaussicht gestellt
- Für die erweiterte Nutzung der Strandbar, die sich innerhalb eines nach § 21 LNatG S-H geschützten Dünen-Biotops befindet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur dauerhaften extensiven und naturnahen Pflege des Dünenbereichs innerhalb des Geltungsbereichs. Im Bauleitplanverfahren wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG Inaussicht gestellt.
- **Touristische Konzept:** Dem Wellnessresort Wyk Südstrand liegt ein ganzheitliches touristisches Konzept zugrunde. Durch die Kombination und das Zusammenwirken der beiden Konzeptbausteine eines zeitgemäßen hochwertigen Wellness-Hotels und einer hochwertigen Ferienapartment-Anlage soll ein besonderes Qualitätsniveau und

somit auch eine überregionale Anziehungskraft erreicht werden. So erlaubt beispielsweise das breite Logisangebot aus dem Mix von klassischen Doppelzimmern, Suiten und Hotel-Appartements die zielgerichtete Ansprache der in den Tourismuskonzepten des Landes und auch der Insel Föhr definierten Zielgruppen „best ager“ und „neue Familien“. Insbesondere für den immer beliebter werdenden „3-Generationen-Urlaub“ (Eltern, Kinder, Großeltern) bieten die Ferienappartements ein passgenaues Angebot. Seinen besonderen Ausdruck findet das Ressortkonzept in dem für Wellness-Hotel und Ferienapartment architektonischem Gesamtkonzept, dem abgestimmten Außenanlagenkonzept mit öffentlichen Wegebeziehungen zwischen der Gmelinstraße und dem Südstrand sowie die touristische Infrastruktur für das gesamte Resort.

- Die Verwirklichung dieses Resort-Konzeptes setzt einerseits voraus, dass der Betreiber des Hotels auf eine hinreichende Anzahl von Ferienapartments regelmäßigen Zugriff durch Vermietung, Verwaltung und Pflege nehmen kann (ganzheitliches Bewirtschaftungs- und Pflegekonzept, einheitliche Vermarktung); anderseits ist das Gesamtprojekt nur finanzierbar, wenn die Ferienapartments an Dritte zu einem bestimmen Kaufpreis veräußert werden können. Um beide Ziele miteinander in Einklang zu bringen, vereinbaren die Parteien die nachfolgenden Regelungen (Zusammenfassung):
- 1. Maximale Anzahl an 55 Ferienapartmenteinheiten. Von diesen dürfen 27 Einheiten frei und nur mit der Einschränkung veräußerlich gestaltet werden, dass für den Fall einer Vermarktung und Vermietung der Apartments an Dritte dies durch die Hotelbetreibergesellschaft zu erfolgen hat. Die übrigen 28 Einheiten sollen bei ihrer Nutzung und Veräußerung Einschränkungen unterliegen (Die Apartments dürfen nur gewerblich touristisch durch Vermietung genutzt werden. Die Vermietung erfolgt ausschließlich durch die Hotelbetreibergesellschaft). Diese bestimmt den Standard der Ausstattung der Ferienapartments. Sie erhält im Rahmen eines mit den Ferienappartement-Eigentümern jeweils abzuschließenden langjährigen (zehn Jahre) Dienstleistungsvertrages eine kostendeckende Verwaltungs- und Vermietungspauschale einschließlich eines angemessenen Unternehmerlohnes. Eine Eigennutzung der Ferienapartments ist nur in Abstimmung mit der Hotelgesellschaft zulässig. Die Erwerber stellen dem Hotel ihr Ferienapartment an 365 Tagen zur Vermietung zur Verfügung. Der Hotelbetreiber räumt im Gegenzug den Erwerbern ein Recht auf 21 Tage pro Jahr zur Eigennutzung an ihrem Ferienapartment ein.
- 2. Es ist geplant, das Gesamtgrundstück, in ein Grundstück das durch das hochwertige Hotel genutzt werden soll, und ein Grundstück, auf dem die Ferienapartmentanlage errichtet werden soll, real zu teilen. Die Grundstücksgröße des durch das Vier-Sterne-Hotel genutzten Grundstückes darf 10.000,00 m² nicht unterschreiten.
- 3. Bei der Aufteilung der Ferienapartments in Wohnungseigentumsanteile dürfen keine Wohnungseigentumsanteile entstehen, deren Sondereigentumsanteil eine Wohnfläche von 90 m² unterschreitet, berechnet nach der Berechnungsverordnung.
- **Wegeverbindung:** Im Bereich der Apartmentanlage werden Wegeverbindungen öffentlich zugänglich gestaltet.

- **Personalwohnen**: Der Vorhabenträger wird bis zur Eröffnung des Wellnessresort Wohnmöglichkeiten für 25 Mitarbeiter/Innen bereitstellen. Hierfür werden keine aktuell genutzten Dauerwohnungen in Anspruch genommen, d. h. nicht dem aktuellen Wohnungsbestand entzogen.

Bau-gebiet	Nutzungsart	Zahl der Vollge-schosse
A	SO Hotelanlage	I-IV
B	SO Strandbewirtschaftung	I
C	SO Ferienapartmentanlage	II-III

Stadt Wyk auf Föhr

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 'Wellnessresort Wyk Südstrand'

Satzung

Plan 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: April 2011

M. 1 : 1.000

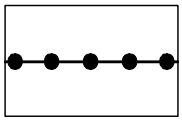
Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner
Berlin › Frankfurt › Moskau › Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68
p4@p4berlin.de › www.p4berlin.de

II PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

SONDERGEBIET "HOTELANLAGE"
(§ 11 BauNVO)

SONDERGEBIET "STRANDBEWIRTSCHAFTUNG"
(§ 11 BauNVO)

SONDERGEBIET "FERIENAPARTMENTANLAGE"
(§ 11 BauNVO)

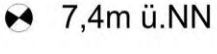
GR **ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. GR 274 m^2 als Höchstmaß

GF **ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE** (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
z.B. GF 515 m^2 als Höchstmaß

II **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
als Höchstmaß, z.B. II

II+ **STAFFELGESCHOSSE** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoß, z.B. II+

TH / FH **TRAUF- UND FIRSTHÖHE** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
z.B. TH 14,5 m, FH 17,8 m

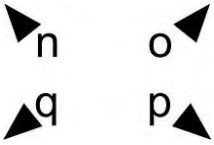


HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) als Höchstmaß über dem bestimmten Bezugs-

punkt festgesetzt (z.B. 7,4 m ü.NN).

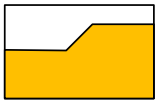
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

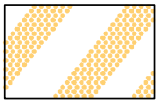


BAUGRENZE FÜR UNTERBAUUNG (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FR

FUSS- UND RADWEG

F

FUSSWEG

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

STELLPLÄTZE

In den mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zulässig.

TGa

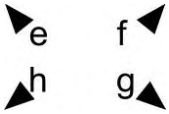
TIEFGARAGEN

In den mit TGa gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen zulässig.

ⓐ

FLÄCHE FÜR TERRASSEN UND NEBENANLAGEN

Fläche a



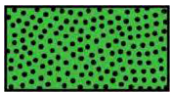
FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN AUS- UND ZUFAHRTEN

z.B. Fläche efgh

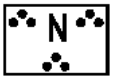
FLÄCHE FÜR AUS- UND ZUFAHRTEN

z.B. Zufahrt 1

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



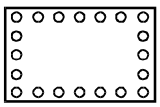
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ZWECKBESTIMMUNG NATURNAHE PARKANLAGE

STRANDZUGANG

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



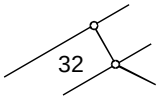
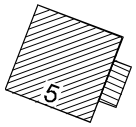
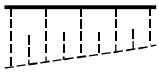
FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN

ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME / GEHÖLZBESTÄNDE

Die mit einer Bindung für die Erhaltung (Erhaltungsgebot) versehenen Bäume und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche für Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMATIVEN CHARAKTER	
	**FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
	**VORHANDENE GEBÄUDE, HAUSNUMMER**
7,30	**HÖHENPUNKT**
	**VORHANDENE BÖSCHUNGEN**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im **Sondergebiet A „Hotelanlage“** sind folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO):
   - Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotel- und Wellnessbetrieb dienen;
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
   - Wohnungen für Personal sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen;
   - Anlagen für kulturelle Zwecke.

   Innerhalb des Sondergebietes A sind maximal 145 Hotelzimmer mit maximal 300 Betten zulässig.

2. Im **Sondergebiet B „Strandbewirtschaftung“** sind folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO):
   - Schank- und Speisewirtschaften;
   - Anlagen die der Strandnutzung dienen.

3. Im **Sondergebiet C „Ferienapartmentanlage“** sind Ferienapartments mit einer touristischen Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO).

   Innerhalb des Sondergebietes C sind maximal 55 Ferienapartments zulässig. Ferienapartments im Kellergeschoss sind unzulässig. Die Mindestgröße der Wohnfläche beträgt 90 m², berechnet nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

4. Die Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Trauf- und Firsthöhe über dem folgenden festgesetzten Höhenbezugspunkt (entspricht OK-FFB, Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt:

   - Höhenbezugspunkt Sondergebiet A: = 7,4 m ü. NN
   - Höhenbezugspunkt Sondergebiet B: = 4,5 m ü. NN
   - Höhenbezugspunkt Sondergebiet C: = 7,4 m ü. NN

   In den Sondergebieten A und C ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhen durch technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsrohre, bis maximal 2,0 m zulässig.

5. In den mit Staffelgeschoss gekennzeichneten Baufeldern ist das 3., 4. bzw. 5. Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf gem. § 2 Abs. 7 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) 75% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

6. Innerhalb des Sondergebietes A, B und C ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,50 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

   Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

7. Innerhalb der Fläche nopq ist eine Unterbauung zulässig. (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche wie folgt überschritten werden: (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

   - um bis zu 95% in dem Baugebiet A,
   - um bis zu 125% in dem Baugebiet C.

   Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche darf zusätzlich durch touristisch / gewerblich genutzte Terrassen wie folgt überschritten werden:

   - um bis zu 1.160 m² in dem Baugebiet A,
   - um bis zu 177 m² in dem Baugebiet B,
   - um bis zu 350 m² in dem Baugebiet C.

9. Innerhalb der Fläche abcd sind temporäre bauliche Anlagen in Verbindung mit der Hotelnutzung (z.B. Festzelt) zulässig.

10. Terrassen sind in allen Baugebieten zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche a sind Swimmingpools sowie Saunaeinrichtungen zulässig.

11. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und (Tga) zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

12. Zufahrten sind nur an den festgesetzten Stellen zulässig. Folgende verkehrlichen Funktionen sind zulässig.
    - Zufahrt 1: Hotelvorfahrt, Anlieferung, Erschließung von Tiefgarage und Stellplatzanlage
    - Zufahrt 2: Erschließung von Stellplatzanlage
    - Zufahrt 3: Zufahrt von interner Erschließungsstraße mit Stellplätzen
    - Zufahrt 4: Erschließung von Tiefgarage

13. Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Das in den öffentlichen

Grün- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und Nr.20 BauGB)

14. Die Flächen für Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung des Bestandes mit Arten der Gehölzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Durchwegungen sind zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

15. Je fünf Stellplätze ist ein Baum der Gehölzliste in der Qualität von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

16. Die Erdschicht über nicht überbauten Flächen für Tiefgaragen muss im Baugebiet A mindestens 0,5 m und im Baugebiet C mindesten 0,8 m einschließlich Dränschicht betragen und mit der Höhe des angrenzenden Geländes bündig hergestellt werden.

17. Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage ist auf Dauer zu erhalten. Pflegemaßnahmen zur Begrenzung des Höhenwachstums von Gehölzen sind zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind maximal 2 Strandzugänge mit einer jeweiligen maximalen Breite von maximal 2,00 m zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

18. Im Baugebiet C sind insgesamt 600 qm naturnah mit Arten der Gehölzliste zu bepflanzen. Dabei sind die Flächen in Mindestgrößen von 20 qm und in Mindestbreiten von 3 m zusammenhängend anzupflanzen. Die Flächen für Anpflanzungen (TF 14) sind nicht anrechenbar.

19. Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

20. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bereich Anlieferung und Stellplatzanlage 2,5 m hohe begrünte Schallschutzwände zu errichten. Im Bereich der Stellplatzanlage ist zusätzlich eine Überdachung vorzusehen. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

21. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 31 und Nr. 46 außer Kraft.

Pflanzliste

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista anglica	Englischer Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Hohe Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBauO S-H)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Fassadengestaltung

1.1.1 Im Sondergebiet A und C sind die geschlossenen Fassadenflächen mit einem einheitlichen Hauptmaterial in hellgrauen, sandfarben getönten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen.

1.1.2 Im Sondergebiet A, B und C sind folgende Materialien unzulässig:

- aufgemalte und aufgeklebte Gliederungen,
- spiegelnde Fassadenverkleidungen.

1.1.3 In allen Sondergebieten sind für Rahmenkonstruktionen für Fenster, Eingangstüren sowie Sonnenschutzlamellen und Markisen hochglänzende Materialien unzulässig.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1. Die Dächer von Hauptgebäuden im Sondergebiet A und C müssen die gleiche Dachform sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

1.2.2. Für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer zwischen 20° und 40° Dachneigung zulässig. Für Nebengebäude sowie Terrassenflächen sind ausnahmsweise andere Dachformen zulässig.

1.2.3. Drempel sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

1.2.4. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,0 m sein. Im Baugebiet A darf die Gesamtbreite mehrerer Gauben 1/2, im Baugebiet C 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Im Baugebiet B sind Dachgauben unzulässig.

1.2.5. Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in grauer Farbgebung, Falzbleche sowie Glas zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig.

1.2.6 Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig.

1.2.7 Im Baugebiet A sind mindestens 180 m², im Baugebiet B mindestens 80 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen.

1.3 Einhausung Tiefgaragenzu- / -ausfahrt

1.3.1 Für die Einhausung innerhalb der bezeichneten Flächen efgh sowie iklm „Tiefgarage Zu- und Ausfahrt“ sind folgende Materialien zulässig: Glas/ Holz/ Metall/ Stahlbeton-Konstruktionen, sowie rampenartige begrünte Dachflächen.

2. EINFRIEDUNGEN

2.1 Als Einfriedungen sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen - auch in Kombination – zulässig:
- Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,5 m Höhe in Materialien und Farben der Fassadengestaltung,
- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung sowie Metallzäune bis insgesamt 1,5 m Höhe,
- freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Gehölzliste.

Dies gilt nicht für Einfriedungen, die aus Küstenschutzgründen in die Geländemodulierung integriert sind.

3. WERBEANLAGEN

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen im Baugebiet A an den zur Gmelinstr. sowie zum Strand gerichteten Gebäudeseite eine Fläche von 5 m² und zum Eulenkamp gerichteten Gebäudeseiten eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten.

Im Baugebiet B ist strandseitig eine maximal 2,5 m² große Werbeanlage zulässig.

Im Baugebiet C sind 2 jeweils 2 m² große Werbeanlagen im Abstand von bis zu 8 m von der Grundstücksgrenze zur Gmelinstraße zulässig. Zusätzlich sind im Baugebiet C Hausnamen an der Fassade zulässig, wenn die Schriftzeichen eine Höhe von 0,3m nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht selbst leuchten, sondern nur mit weißem Licht angeleuchtet werden.

Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Wegweiser ausnahmsweise zulässig.

3.2 Ausnahmsweise sind Fahnenmasten mit Werbeanlagen zulässig, wenn sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

3.3 Antennenanlagen sind im Baugebiet B unzulässig. Im Baugebiet A sind Antennenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Baugebiet C nur an einem zentralen Standort innerhalb der Baugrenzen eines Gebäudes mit 3 Vollgeschossen.

4. STELLPLATZFLÄCHEN

4.1 Die PKW-Aufstellflächen innerhalb der Stellplatzflächen sind mit Rasengitterstein zu befestigen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Bewegungsflächen und Fahrgassen.

III. HINWEISE

1. ALTLASTEN

Für den Fall, dass bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde über entsprechende Auffälligkeiten zu unterrichten.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll auf der jeweiligen Grundstücksfreifläche versickert bzw. zurückgehalten werden. Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Zisternen, Teiche, etc.) zu treffen.

Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in öffentlichen Grünflächen flächenhaft zu versickern oder wenn das nicht möglich ist, in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

3. SCHIFFFAHRT

Gem. Wasser- und Schifffahrtsamt Tönning dürfen keine Zeichen und Lichter an Gebäuden und Anlagen installiert bzw. angebracht werden, welche die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Besondere Ereignisse bei der Ausführung der Baumaßnahme, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs in irgendeiner Weise beeinträchtigen können, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Tönning unverzüglich zu melden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Düne

Der Dünenbereich ist ein gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz - Schleswig-Holstein (LNatSchG) geschütztes Biotop.

2. Allee

Die Allee der Gmelinstraße ist ein gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz - Schleswig-Holstein (LNatSchG) geschütztes Biotop.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2584)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 29. Juli 2009 (I, S. 2542)

Bauordnung Schleswig-Holstein
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356)

Naturschutzgesetz Schleswig-Holstein
Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301)

ANLAGEN

- Verkehrstechnische Untersuchung (Zusammenfassung), GRI Berlin, Februar 2011
- Schallschutztechnische Untersuchung (Zusammenfassung), GRI Berlin, Februar 2011

Anlage 1
Zusammenfassung

Verkehrliche Erschließung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wellnessresort Wyk Südstrand“
der Stadt Wyk auf Föhr

- Bericht -

für:

Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG
Rathenaustraße 12
30159 Hannover

von:

GRI
Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung,
Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH
Geisbergstraße 38
10777 Berlin

Tel: (030) 214 59 09 0
Fax: (030) 214 59 09 20
E-Mail: gri@gri-berlin.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Fuhrmann
Dipl.-Ing. C. Dumm
Dipl.-Wirt.-Ing. R.Göldner

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Untersuchung 2

2 Lage des Untersuchungsgebietes 3

3 Bestandsanalyse 4

3.1 Verkehrssituation 4
3.1.1 Motorisierter Individualverkehr 4
3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr 5
3.1.3 Fußgänger und Radverkehr 5

3.2 Verkehrserhebung 6

3.3 Anbindung an die L 214 und Gmelinstraße 8
3.3.1 Routenwahl für die An- und Abfahrt zum geplanten Wellnessresort 8
3.3.2 Tagesganglinien 12

4 Prognose 15

4.1 Verkehrsaufkommen der Planung 15

4.2 Stellplatzbedarf 24
4.2.1 Pkw-Stellplätze 24
4.2.2 Fahrradstellplätze 25

4.3 Erschließung des Wellnessresorts 26

5 Leistungsfähigkeitsberechnung 28

5.1 Knotenpunkt Nieblumstieg/ Rebbelstieg u. Rebbelstieg/Strandstraße 29

5.2 Knotenpunkt Strandstraße/ Rebbelstieg 30

5.3 Knotenpunkt Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz/ Strandparkplatz 32

5.4 Knotenpunkt Gmelinstraße/ Höhe Bauvorhaben 33

5.5 Grundstückszufahrten Wellnessresort 34

6 Fazit und Maßnahmen 36

1 Anlass und Ziel der Untersuchung

In der Stadt Wyk auf Föhr soll ein Wellnessresort zwischen Gmelinstraße und Südstrand entstehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Nachdem die Vorentwurfsphase abgeschlossen ist, erfolgt die Überarbeitung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der mit einigen Veränderungen und Anpassungen einhergeht, die in der verkehrlichen Untersuchung Berücksichtigung finden.

Hier sind z.B. zu nennen:

- Veränderung der Zimmeranzahl des Hotels von 140 auf 145 Zimmer bei gleichbleibender Bettenanzahl von 300
- Entfall des Personalwohnens auf dem Hotelgelände
- Konkretisierung der Beschäftigtenzahl auf 110 Pers./Tag und Verteilung auf einzelne Schichten
- Festlegung eines Anteils von ca. 50% der Apartments, die über das Hotel vermietet werden

Diese Veränderungen werden in der Prognosebetrachtung berücksichtigt.

Ziel ist es, für das Vorhaben eine gesicherte verkehrliche Erschließung entsprechend den verkehrlichen Anforderungen zu ermöglichen und die Auswirkungen auf das Umfeld gering zu halten.

Folgende Arbeitsschritte sind dafür notwendig:

Verkehrliche Erschließung:

- Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens
- Gesicherte Anbindung an die Landesstraße L 214
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der Anbindung
- Maßnahmen zur stadt- und umweltverträglichen Abwicklung des Verkehrs

2 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch die Gmelinstraße im Norden, den Südstrand im Süden, der Straße Eulenkamp im Westen und dem Seeweg im Osten. Das Untersuchungsgebiet liegt ca. 2,0 km vom Ortskern der Stadt Wyk entfernt am Südstrand.

Angrenzende Straßen sind die Gmelinstraße, der Eulenkamp/Fasanenweg und der Seeweg. Die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz (Landesstraße 214) erfolgt über Strandstraße und Badestraße.

Das Vorhabengrundstück ist heute bebaut und wird als Wohn- und Werkstätten von „Der Paritätische Haus Schöneberg“ genutzt. Im Frühjahr 2011 soll der Standort verlagert werden, sodass das Grundstück für eine Nachnutzung frei wird.

Benachbart sind überwiegend zum Wohnen bzw. für den Ferienaufenthalt genutzte Gebäude und Einrichtungen für Rehabilitationsmaßnahmen.

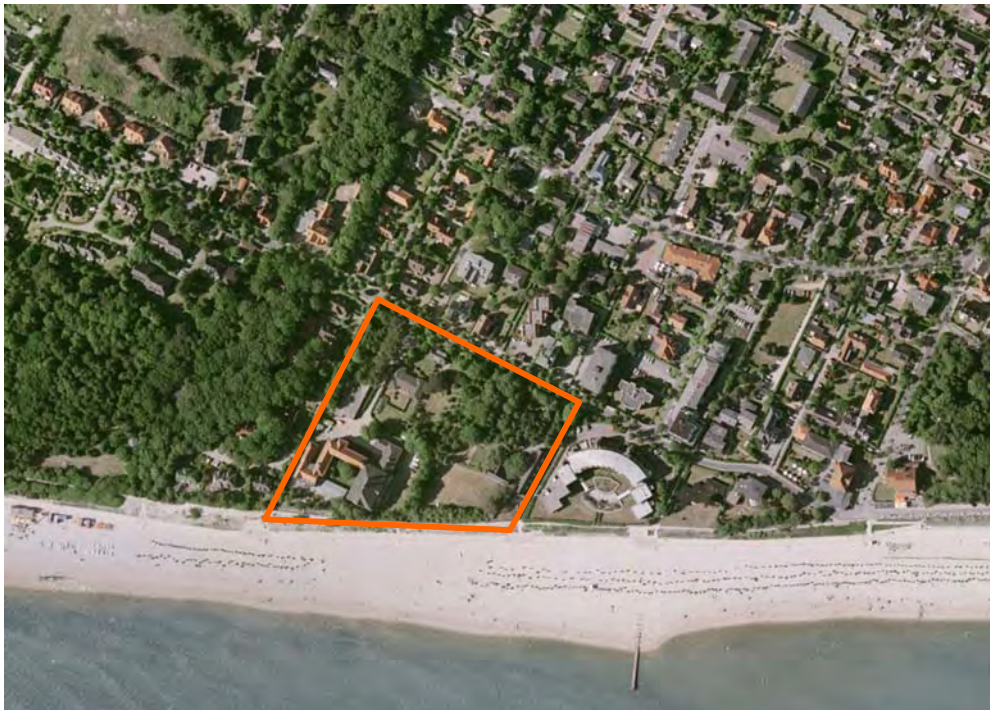


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

3 Bestandsanalyse

3.1 Verkehrssituation

3.1.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Gmelinstraße. Diese erschließt heute das Hotel Garni Haus Jensen, einige Ferienunterkünfte und Ferienapartments, sowie das Restaurant „Pfannkuchen Haus“ und ist gleichzeitig eine wichtige Verbindungsstraße der einzelnen Strandabschnitte des Südstrands. Die Fahrgeschwindigkeit ist in der Gmelinstraße auf 30 km/h begrenzt. Die Gmelinstraße ist in östlicher Richtung an die Badestraße und in westlicher Richtung an die Strandstraße und über die Straße „Am Golfplatz“ an den Fehrstieg angebunden. In östlicher Richtung geht die Gmelinstraße in den Stockmannsweg über.
Die Strandstraße, die westliche Anbindung der Gmelinstraße, stellt eine Hauptverbindung zur Landesstraße L 214 dar. Diese ist die wichtigste Verbindungsstraße der Insel, die die einzelnen Inselorte von Osten nach Westen verbindet.
Darüber hinaus stellt sie eine Verbindung der Stadt Wyk und der Inseldörfer zur Fähranlegestelle dar.
Die L 214 verfügt auf der Südseite über einen Radweg und einen Gehweg im Zweirichtungsverkehr. Die Strandstraße und die Badestraße sind als T-Einmündung an die L 214 angebunden.
Im Bestand verfügt die L 214 über je einen Fahrstreifen pro Richtung. Separate Abbiegespuren sind an der Einmündung Strandstraße vorhanden. An der Einmündung Badestraße gibt es eine kurze separate Abbiegespur.

Vergleicht man die Verkehrsbelastung der L 214 im Bereich Boldixum aus den Jahren 1995 und 2005 ist festzustellen, dass diese stetig angestiegen ist. Lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 1995 an dem An- und Abreisetag Samstag bei 5.318 Kfz/Tag, betrug die Verkehrsbelastung im Jahr 2005 bereits 5.521 Kfz/Tag. [1], was einen Anstieg von ca. 4% ausmacht.
Daraus ist zu erkennen, dass ein Zuwachs an Motorisiertem Individualverkehr auf der Insel Föhr zu verzeichnen ist.
Ein Großteil dieses Verkehrs wird von den Inselbewohnern selbst erzeugt; die Motorisierung liegt auf der Insel Föhr bei 523 Pkw/1000 Einwohner.
Ein weiterer Faktor ist der Wirtschaftsverkehr. Hierzu zählen beispielsweise der Lieferverkehrverkehr und Dienstleistungsverkehr (z.B. Handwerker, Kurierdienste) für Hotels oder Ferienwohnungen.
Neben den Inselbewohnern erzeugt saisonal der Tourismus Verkehr.
Da ist einerseits der An- und Abreiseverkehr (bei Urlaubern ist das Auto zum Gepäcktransport das häufigste Verkehrsmittel) andererseits sind Urlauber auf der Insel mobil, um Tagesausflüge zu unternehmen.
Dieses Verkehrsaufkommen ist abhängig von der Wetterlage. Je schöner das Wetter ist, desto weniger Pkw-Verkehr, aber mehr Fußgänger- und Radverkehr sind zu verzeichnen. Bei schlechtem Wetter werden mehr Tagestouren mit dem Pkw unternommen und weniger Fußgänger und Radfahrer sind unterwegs.

[1] Erhebung des Straßenbauamtes Schleswig Holstein 2005

3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt tagsüber mit den Buslinien der Linie 2 und Linie 4 (Wyk Stadtverkehr) und in den Morgen- und Abendstunden mit der Linie 11 (Wyk-Utersum-Nieblum-Wyk) sowie der Linie 22 (Wyk-Nieblum-Utersum-Wyk).

In der Hauptverkehrszeit verkehren die Linien 2 und 4 jeweils im 60 Minuten-Takt. Die Abfahrtszeiten sind gegeneinander versetzt, sodass die Busse in einem Abstand von 30 Minuten verkehren. Außerhalb der Hauptverkehrszeit verkehrt die Linie 11 am Morgen und die Linie 22 am Abend.
Die Linien 11 und 22 verbinden die Stadt Wyk mit den Inseldörfern und verkehren auf der L 214.
Die Bushaltestelle befindet sich an der Gmelinstraße auf Höhe der Ferienappartements Christiansen (zwischen Seeweg und Osterstraße).

Als Besonderheit für das Plangebiet ist zu erwähnen, dass die Einbahnstraße Badestraße von Taxen und Bussen in Gegenrichtung befahren werden kann und somit die kürzeste Verbindung zwischen Südstrand und Fähranleger für den öffentlichen Verkehr ist

3.1.3 Fußgänger und Radverkehr

Für Fußgänger gibt es entlang aller Straßen separate Gehwege oder eine Rad-Gehwegkombination auf der Fußgänger- und Radverkehr gemeinsam geführt werden.

Bei einer Vor-Ort-Begehung war eine Häufung von Radfahrern zu erkennen, die die Fahrbahn kreuzten, um auf den Radweg zu gelangen.
Das war insbesondere Kreuzungsbereich Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz auffällig. Teilweise kam es zu Konflikten zwischen den kreuzenden Radfahrern und dem fließenden Verkehr.

3.2 Verkehrserhebung

Auf Grund fehlender Daten über die Verkehrsbelastung des Straßennetzes in der Stadt Wyk, wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese war notwendig, um aktuelle Daten zur Verkehrsbelastung wichtiger Straßenzüge zu bekommen, die für die Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Bedeutung sind.
Insgesamt wurde über einen Zeitraum von 12 Stunden der Verkehr erhoben und zwar an folgenden Tagen und Zeiträumen.

Freitag, 27.08.2010 von 14:00 - 19:00 Uhr
Samstag, 28.08.2010 von 07:00 - 14:00 Uhr.

Am Freitag wurde zu den Zeiten der ankommenden Fähren und am Samstag in den Zeiten der abfahrenden Fähren eine Kennzeichenerfassung durchgeführt. In den übrigen Zeiten wurden Querschnittszählungen vorgenommen. Diese Erfassung macht es möglich, die gefahrenen Routen durch den Ort auszuwerten und Prognosen für die Zukunft zu geben. Ein besonderer Dank gilt dem Gymnasium der Insel Föhr. Dieses stellte uns Schüler und Schülerinnen zur Verfügung die als Zählpersonal eingesetzt werden konnten und eine Durchführung möglich machten.
Das Wetter am Freitag war sonnig, am Samstagmorgen waren kurzzeitige Schauer zu verzeichnen.

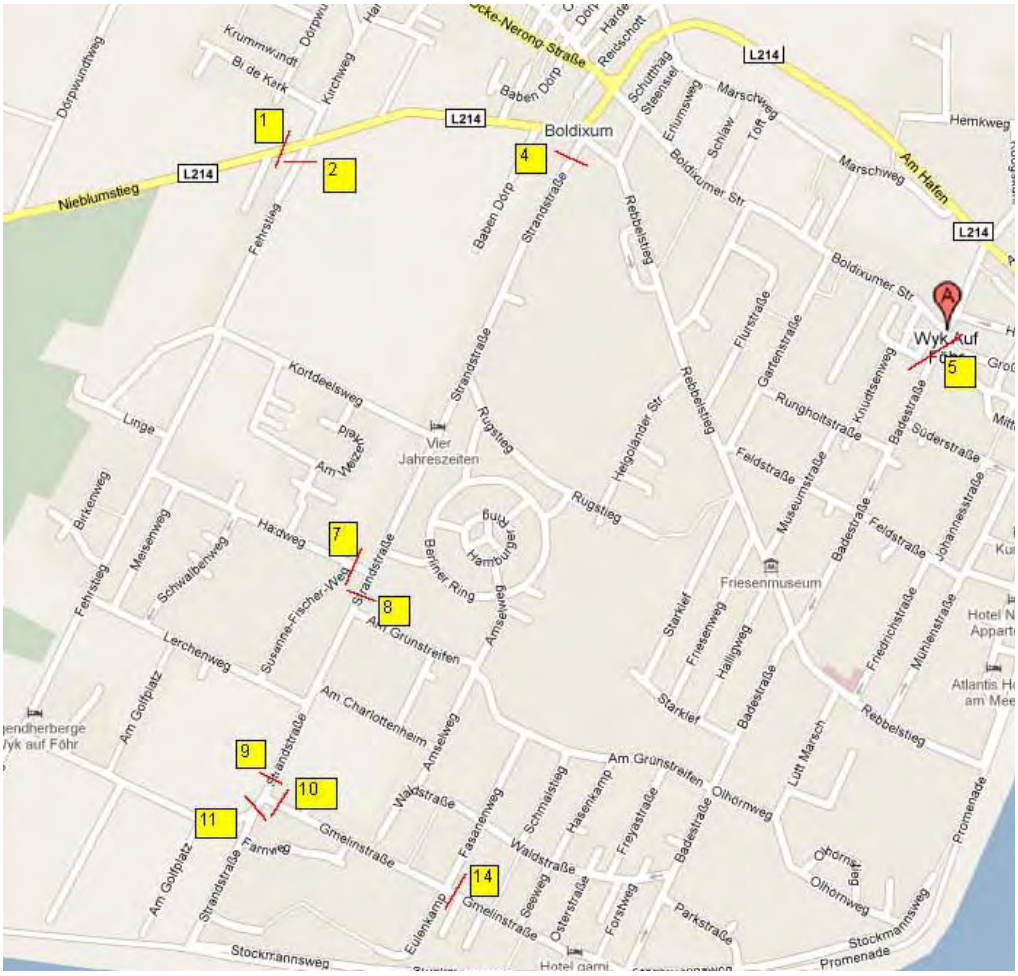


Abbildung 2: Zählstellen im Ort Wyk am Freitag

In der Abbildung 2 sind die verschiedenen Zählstellen dargestellt.

Die Zählstellen 1 und 2 erfassen den Knotenpunkt Nieblumstieg/ Fehrstieg. Dabei wurde von Standort 1 aus der Verkehr auf der L 214 und von Standort 2 aus die am Fehrstieg ein- und ausfahrenden Pkw erfasst.

Die Zählstelle 4 erfasste alle ein- und ausfahrenden Pkw am Knotenpunkt Strandstraße/ Rebbelstieg. An der Zählstelle 5 wurden alle einfahrenden Fahrzeuge aus der Boldixumer Straße und dem Heymannsweg in die Badestraße und alle ausfahrenden Fahrzeuge aus der Badestraße gezählt. Die Zählstellen 7 und 8 waren am Knotenpunkt Haidweg/Strandstraße eingesetzt. Es wurden die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge am Haidweg, sowie alle auf der Strandstraße in südlicher und nördlicher Richtung fahrenden Fahrzeuge gezählt.

Der Knotenpunkt Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz wurde von den Zählstellen 9, 10, 11 erfasst. Auch hier wurden alle ein- und ausfahrenden Fahrzeuge gezählt. Die Zählstelle 14 erfasste alle von Westen und Osten kommenden Fahrzeuge.

Auf Grund einer höheren Anzahl an Zählpersonal war es möglich, am Samstag an zusätzlichen Zählstellen den Verkehr zu erfassen. Hinzu kamen die Zählstellen 17, 19, 20 und 21. Die Zählstelle 17 erfasste alle auf der Strandstraße in südlicher und nördlicher Richtung fahrenden Fahrzeuge südlich von „Am Grünstreifen“.

An der Zählstelle 19, welche nördlich von der Straße „Am Grünstreifen“ positioniert war, wurden alle ausfahrenden Fahrzeuge von „Am Grünstreifen“, sowie alle in südlicher und nördlicher Richtung fahrenden Fahrzeuge auf der Strandstraße erfasst. An der Zählstelle 20 wurden alle aus der Osterstraße fahrenden Fahrzeuge erfasst. Die in Richtung Süden fahrenden Fahrzeuge wurden von der Zählstelle 21 gezählt.

Die Zählstellen vom Samstag sind in der folgenden Grafik dargestellt.

Abbildung 3: Zählstellen im Ort Wyk am Samstag

3.3 Anbindung an die L 214 und Gmelinstraße

In diesem Kapitel werden verschiedenen Routen ausgehend von der L 214 zum und vom Wellnessresort Wyk Südstrand aufgezeigt und in einzelnen Tagesganglinien der Zähltage dargestellt.

3.3.1 Routenwahl für die An- und Abfahrt zum geplanten Wellnessresort

Mittels der durchgeführten Kennzeichenerfassung ist es möglich die Routenwahl der Pkw-Fahrer darzustellen.

Die möglichen Zufahrtswege zum geplanten Wellnessresort an der Gmelinstraße sind der Abbildung 4 zu entnehmen.

Diese wurden aus der Kennzeichenerfassung am Freitag, 27.08.10 ermittelt.

Abbildung 4: Zufahrtsrouten zum Wellnessresort Wyk Südstrand

Die Route 1 ist mit 2,4 km die kürzeste Verbindung zwischen dem Fähranleger und dem geplanten Wellnessresort. Diese Route führt über den Heymannsweg, die Badestraße, die Waldstraße und die Osterstraße in die Gmelinstraße.
Die Badestraße ist eine Einbahnstraße in südliche Richtung und ist nur von Bussen, Taxen oder Radfahrern in Gegenrichtung befahrbar. Durch die Kennzeichenerfassung konnte festgestellt werden, dass im Zeitraum der Spitzenstunde am Samstag vier Fahrzeuge in Nord-Süd-Richtung fuhren.

Die Route 2 führt über die L 214 auf die Strandstraße in die Gmelinstraße. Diese Route hat eine Länge von 3,3 km. Die Strandstraße ist verkehrsberuhigt und verfügt über Aufpflasterungen. Der Radfahrer wird auf der Strandstraße mit auf der Fahrbahn geführt.
Zwischen 10:00 – 11:00 Uhr konnten fünf Fahrzeuge festgestellt werden die diese Route in Richtung Gmelinstraße nahmen.

Die Route 3, welche von der L 214 über den Rebbelstieg zur Badestraße und weiter über die Waldstraße, Osterstraße zur Gmelinstraße führt, hat eine Länge von 3,6 km. Da bei dieser Route in dem beobachtetem Zeitraum keine Fahrzeuge festgestellt wurden, wird sie als Zufahrtsroute zum Plangebiet nicht weiter betrachtet.

Mit 4,2 km stellt die Route 4 die längste Verbindung zwischen den Fähranlegern und dem Standort des geplanten Wellnessresorts dar. Diese Route führt über die L 214 bis zum Fehrstieg. Dabei passiert man das Ortsausgangsschild von Wyk und es entsteht der Eindruck, das man falsch gefahren ist. Wenn man den Fehrstieg erreicht hat, geht es in südlicher Richtung bis zur Straße „Am Golfplatz“.

Diese mit Kopfsteinpflaster ausgestattete Straße mündet im weiteren Verlauf in die Gmelinstraße ein. Um das Kopfsteinpflaster der Straße „Am Golfplatz“ zu umfahren, nutzen vor allem einheimische Autofahrer, vom Fehrstieg K 123 kommend, den Haidweg und die Strandstraße als Umfahrungsmöglichkeit und gelangen somit in die Gmelinstraße. Dies wird in der folgenden Abbildung 5 verdeutlicht.

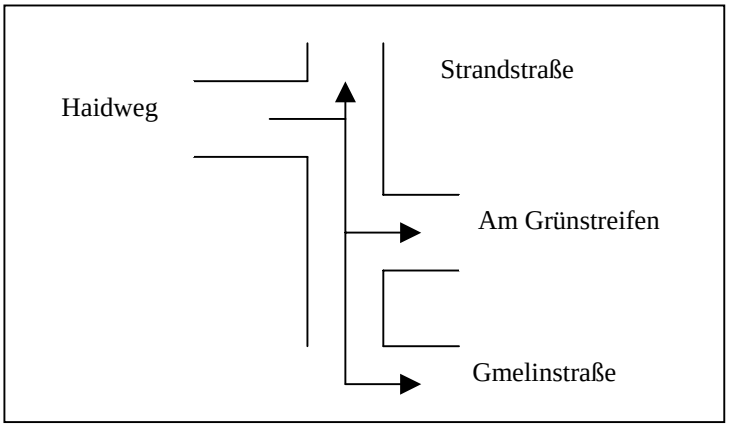


Abbildung 5: Umfahrung Haidweg

Für den An- und Abreisetag Samstag (gemäß Kennzeichenerfassung am Samstag, 28.08.10), sind die in Abbildung 6 dargestellten Routen ermittelt worden.

Dem Hotelbesucher der mit dem Auto angereist ist, stehen verschiedene Routen zur Verfügung um die Fähranleger zu erreichen. Zum einen kann er über die Badestraße in den Rebbelstieg zur L 214 gelangen, was in der Abbildung mit Route 3 gekennzeichnet ist.

Eine kürzere und schnellere Route ist die Route 2. Diese führt über die Gmelinstraße Richtung Westen und dann über die Strandstraße Richtung Norden zur L 214. Es konnten zwischen 10:00 und 11:00 Uhr 5 Fahrzeuge festgestellt werden, die diese Route gewählt hatten.

Die Route 4, die längste Variante, die über die Straße „Am Golfplatz“ und den Fehrstieg zur L 214 führt, ist für die Rückfahrt zum Hafen eher unattraktiv.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der Streckenlänge, der Orientierung und den Freiheitsgraden im Einbahnstraßennetz von Wyk, die Route 2 den meisten Verkehr aufnimmt der von der Gmelinstraße kommt und zur L 214 führt.

Auf Grund verschiedener möglicher Routen, kommt es zu einer Verkehrsverteilung des abfahrenden Verkehrs in Richtung Hafen.

Abbildung 6: Rückfahrtsrouten zum Fähranleger

In der folgenden Abbildung 7 sind die erfassten Spitzenstundenwerte vom Samstag dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Strandstraße von allen drei Verbindungsstraßen zur L 214, mit 199 Kfz/h die höchste Auslastung hat. Die Badestraße weist im Querschnitt 145 Kfz/h auf. Mit 114 Kfz/h ist der Fehrstieg am drittstärksten belastet.

Im weiteren Verlauf der Strandstraße in Richtung Süden verringert sich die Anzahl der Fahrzeuge, was mit einer Umverteilung der Fahrzeuge zu den anliegenden Grundstücken, der Wohnnutzung oder gewerblicher Nutzung zu erklären ist.

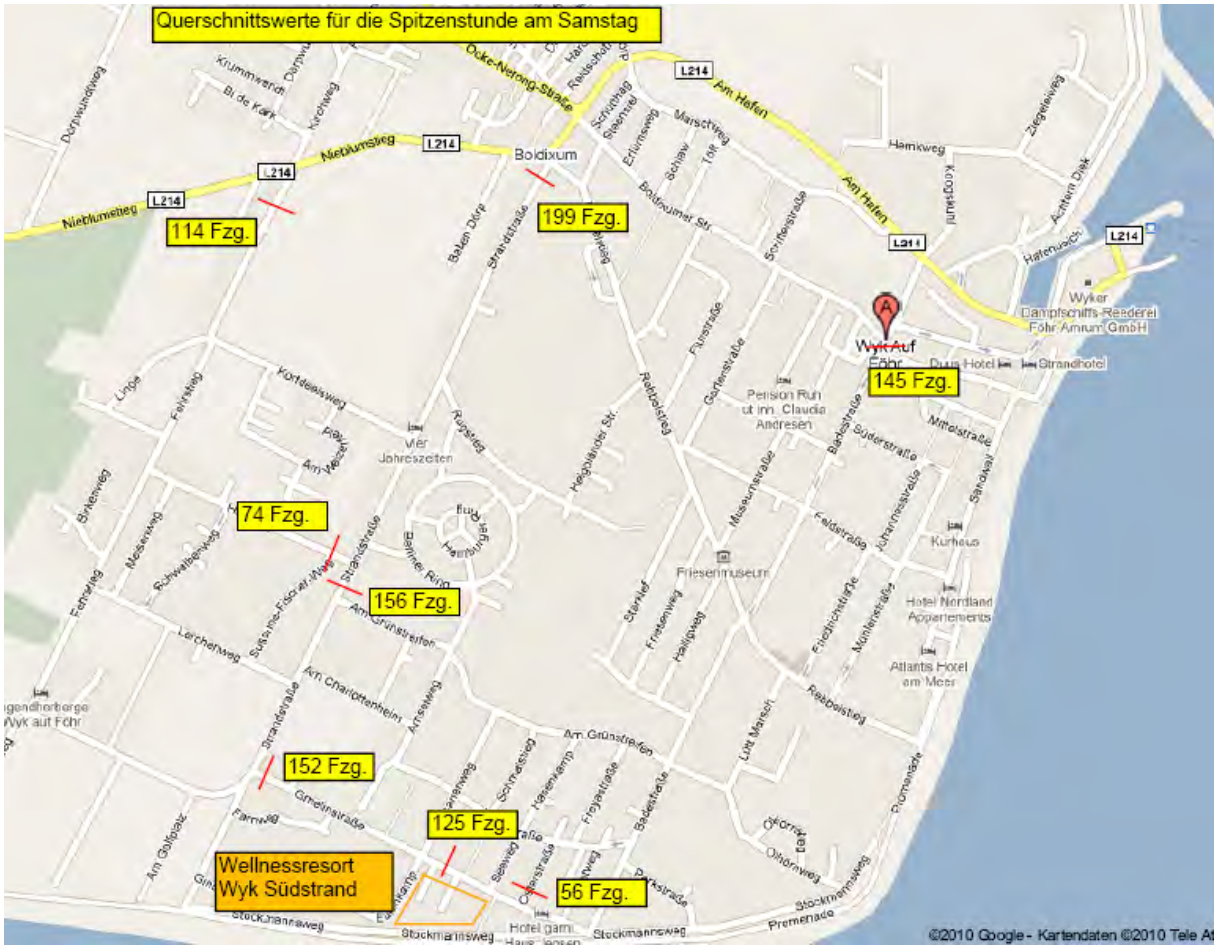


Abbildung 7: Querschnittswerte für die Spitzenstunde am Samstag

3.3.2 Tagesganglinien

Die Ergebnisse der Verkehrszählung wurden in Tagesganglinien für die verschiedenen Straßen grafisch dargestellt.

Die Tagesganglinie für die Strandstraße am Zähltag Freitag, 27.08.2010 ist aus der folgenden Abbildung 8 ersichtlich.

Es zeigt sich, dass die verkehrlichen Spitzen am Freitag zwischen 16:00 - 19:00 Uhr liegen. Dies liegt zum einen am Berufsverkehr, der sich von den Arbeitsorten zu den Wohnorten bewegt.

Bedingt durch das schöne Wetter an diesem Tag, kommt ab 18:00 Uhr noch der heimkehrenden Ausflugsverkehr zur abendlichen Essenszeit hinzu und lässt die Anzahl der Pkw noch einmal ansteigen.

Des weiteren ist zu erkennen, dass der Pkw-Anteil in der Spitzenzeit gleich stark wie der Anteil der Fahrradfahrer ist. Grund dafür war das sonnige Wetter zu diesem Zeitpunkt.

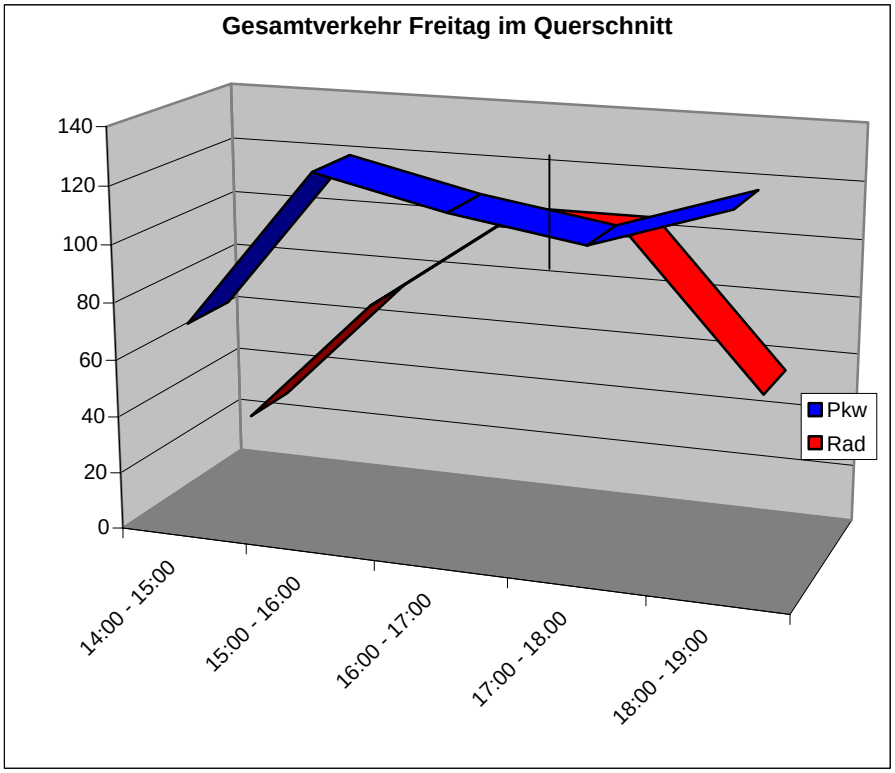


Abbildung 8: Tagesganglinie für Freitag, 27.08.2010

In der folgenden Graphik ist die Tagesganglinie für Samstag den, 28.08.2010 im Zählzeitraum von 7:00 - 14:00 Uhr dargestellt.
Die senkrechten Linien kennzeichnen die Ankunftszeit der Fähren.

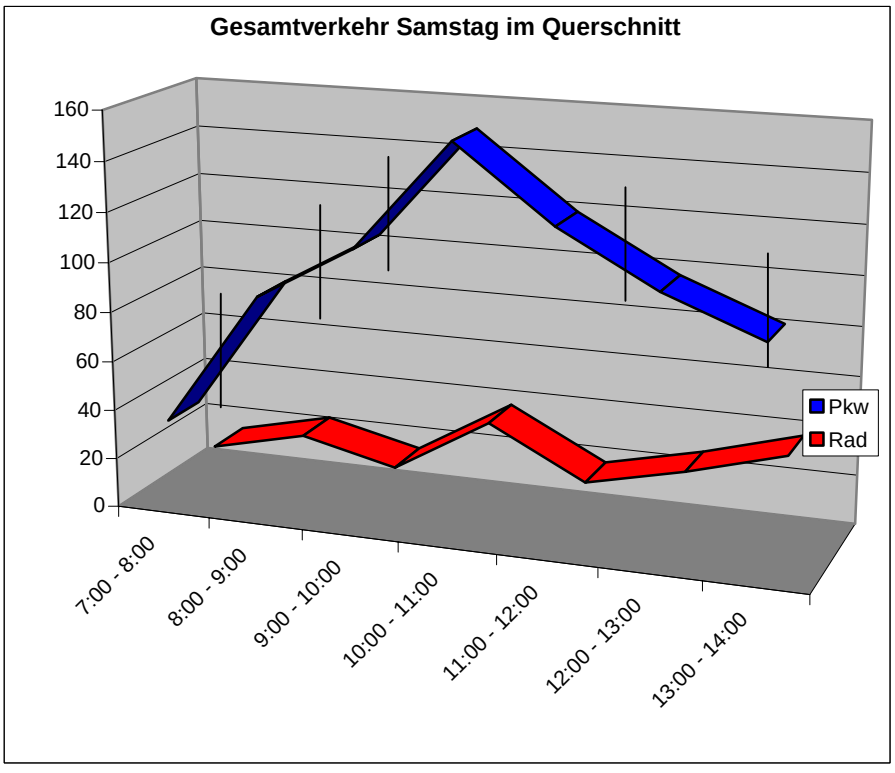


Abbildung 9: Tagesganglinie für Samstag, 28.08.2010

Wie die Abbildung 9 zeigt, liegt die verkehrliche Spitze im Zählzeitraum, am An- und Abreisetag Samstag, zwischen 10:00 - 11:00 Uhr. Dies kommt zum einen durch den Ausflugsverkehr auf der Insel zustande, aber der entscheidende Faktor ist der Verkehr der rückreisenden Urlauber zu den Fähranlegern.

Der geringe Radverkehr erklärt sich durch die Wetterlage an diesem Tag. Da es am Morgen immer wieder kleine Regenschauer gab, ist das Fahrradaufkommen deutlich geringer als am Freitag.

Obwohl sich die An- und Abreise in der Ferienzeit im Sommer in der Regel auf das Wochenende Fr/Sa konzentriert, sind Übernachtungen auch tageweise möglich.
Die Hotelzimmer müssen im Regelfall bis 10.00 Uhr geräumt sein, bezogen werden können sie erst ab 14:00 bis 15.00 Uhr. Entsprechend dieser Parameter ergeben sich auch die Spitzenstunden in der Zeit von 10.00 - 11.00 Uhr und 14.00 - 15.00 Uhr.

Aufgrund der Insellage von Föhr müssen alle Feriengäste über Dagebüll mit der Fähre an- und abreisen (Flugverkehr ist möglich jedoch eher geringfügig). Somit bestimmt die maximale Kapazität der Fähre den Verkehrszufluss auf die Insel Föhr. Eine Rücksprache mit der Wyker Dampfschiffs Reederei ergab, dass das Zählwochenende ein normales Wochenende, ohne außergewöhnliche Vorkommnisse war.

4 Prognose

4.1 Verkehrsaufkommen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Sondergebiet A eine Hotelanlage mit Restaurant, Wellnessbereich und Veranstaltungsräumen geplant.

Benachbart zum Hotel im Sondergebiet C sollen in 9 mehrgeschossigen Gebäuden, 55 Apartments realisiert werden.

In einem Sondergebiet B ist eine gastronomische Einrichtung am Südstrand (Strandbar) geplant.

Ferienunterkünfte sind über das Jahr gesehen unterschiedlich ausgelastet. Der jährliche Durchschnitt liegt bei einer Auslastung von ca. 67%[2]. Bei einer Zimmeranzahl des Hotels von 145 Zimmern entspricht dies einer Anzahl von 175 Gästen, die sich bei einer durchschnittlichen Auslastung gleichzeitig im Hotel aufhalten.

Im folgenden ist die maximale Auslastung der Hotelanlage und Ferienapartments dargestellt. In der Berechnung des Verkehrsaufkommens wird die maximale Auslastung berücksichtigt, um die maximal möglichen verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens darzustellen.

Folgende Eingangsdaten der Nutzungen werden der Untersuchung zugrundegelegt:

- Hotel: 145 Hoteleinheiten
  Auslastung (max.): 300 Hotelgäste

- Hotelrestaurant: 320 Sitzplätze
  Auslastung (max.): 640 Restaurantgäste/Tag entspr. 2-maligem Umschlag je Platz)
  (keine bzw. nur geringfügige öffentliche Nutzung, z.B. von Spaziergängern die an der Promenade vorbeikommen)

- Fine Dining: 60 Sitzplätze
  Auslastung (max.): 90 Restaurantgäste/Tag (entspr. 1,5-maligem Umschlag je Platz)
  Nutzung zu je einem Drittel durch Hotel, Apartmentgäste und externe Restaurantgäste)

- Strandbar: 100 Sitzplätze außen (fast ausschl. Sommernutzung)
  Auslastung (max.): 250 Besucher
  Nutzung durch Hotel- und Apartmentgäste, Spaziergänger, Strandbesucher zu gleichen Teilen, ausschließlich fußläufige Nutzung

[2] Angabe der Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG

- Wellnessbereich: 100 Pers. gleichzeitig
  Auslastung (max.): 240 Gäste/Tag davon 80% Hotelgäste

- Beschäftigte Hotel,
  Wellness und Restaurant: 120 Beschäftigte gesamt
  110 Beschäftigte/Tag (reduziert durch Urlaub und Krankheit) in sechs Schichten, stärkste Schicht mit 75 Beschäftigten zwischen 12:00 und 18:30 Uhr

- Apartments: 55 Einheiten
  Auslastung (max.): 220 Feriengäste

- Besucher der Apartments 0,1 je Einheit
  5,5 Besucher je Tag

- Veranstaltungssaal: 130 Personen
  Auslastung (max.): 130 Pers./Tag
  100% extern

Die öffentlich zugänglichen Einrichtungen der Hotelanlage wie Restaurant und Wellnessbereich haben im wesentlichen die Hotelgäste und Bewohner der Apartments als Zielgruppe. Es ist aber auch in einem gewissen Umfang mit externen Besuchern zu rechnen.
Bei der Strandbewirtschaftung wird davon ausgegangen, dass sie einen höheren Anteil an öffentlichen Besuchern hat. Dies sind Besucher, die sich bereits am Strand befinden, Spaziergänger auf der Promenade oder Fußgänger und Radfahrer aus der Umgebung, die über Gmelinstraße und Eulenkamp kommen.

Modal Split

Aus dem Anteil von:

Motorisiertem Individualverkehr = Kfz-Verkehr : Umweltverbund = ÖPNV, Fuß- und Radverkehr

ergibt sich der s.g. Modal Split, der die Verteilung eines Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger (Modi) darstellt.

Der Modal Split für die einzelnen Nutzungen des Plangebietes orientiert sich an der Untersuchung „Mobilität und Erreichbarkeit der Inseln und Halligen in Nordfriesland“[3] und ist in den folgenden Grafiken dargestellt:

[3] Mobilität und Erreichbarkeit der Inseln u. Halligen in Nordfriesland sowie der Hochseeinsel Helgoland Kurzfassung des Endberichtes, Urbanus GbR, Lübeck 2007

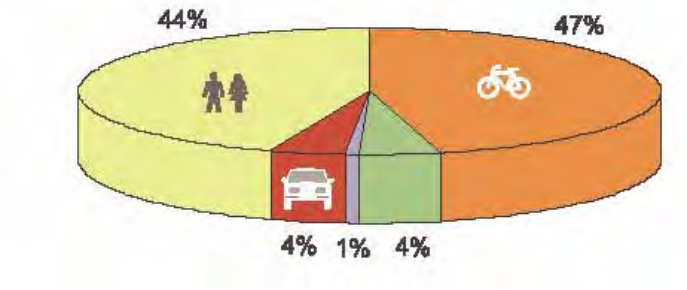


Abbildung 10: Mobilität Hotelgäste während ihres Aufenthalts

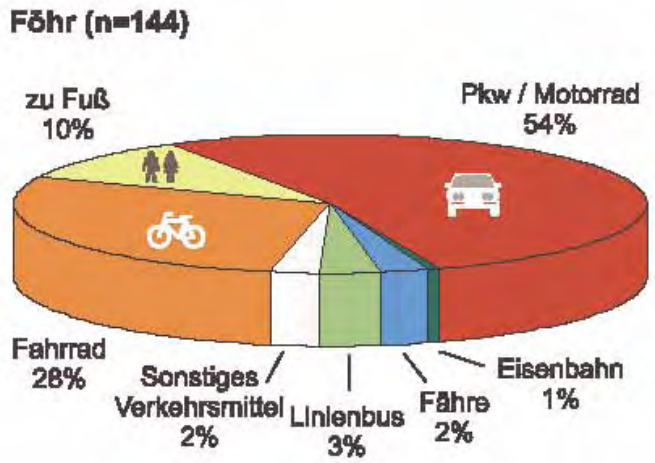


Abbildung 11: Mobilität Feriengäste, Beschäftigte und Besucher

Während der Anteil des MIV bei den Inselbewohnern ca. 54% beträgt, nutzen Urlauber zwar mehrheitlich den eigenen Pkw, um ihr Ferienziel zu erreichen, während des Aufenthalts wird der Pkw in der Regel nur für Ausflüge genutzt, so dass sich ein relativ niedriger Anteil von 4% MIV an den Wegen während des Urlaubs ergibt. Dieser Wert wurde in der folgenden Berechnung für die Hotelgäste zugrundegelegt.

Die Apartments müssen entsprechend einer verbindlichen Festlegung im Durchführungsvertrag zu ca. 50% über das Hotel vermietet werden, d.h. Hotelgäste werden zwar im Apartment übernachten jedoch über das Hotel versorgt werden und dort in der Regel die Mahlzeiten einnehmen und die Angebote wie Wellness etc. nutzen. Der andere Teil sind Selbstversorger, sodass sie in ihrem Verkehrsverhalten wie Einwohner betrachtet werden.
In der ersten Fassung des Verkehrsgutachtens wurde für die Apartmentanlage flächendeckend ein MIV-Anteil von 54% angesetzt. Die aktuelle Betrachtung, die 50% der Feriengäste der Apartments dem Hotel zuordnet führt zu einer Verringerung des MIV-Anteils bezogen auf die Apartmentgäste insgesamt, von 30%. Im Folgenden wird der Maximalfall und Fall mit dem verringerten MIV-Anteil berechnet und gegenübergestellt.

Das Restaurant und der Wellnessbereich werden vorwiegend von Hotelgästen und Feriengästen der Apartments genutzt, die die Wege zwischen den Einrichtungen als Fußgänger zurücklegen.
Für das s.g. „Fine Dining“ mit 60 Sitzplätzen wird ein Anteil von einem Drittel externer Besucher berücksichtigt, für den Wellnessbereich ein Anteil von 20% externer Besucher. Die externen Besucher des Fine Dining werden, da es sich in der Regel um eine abendliche Nutzung im gehobenen Gastronomiebereich handelt, mit einem MIV-Anteil von 70% berücksichtigt. Die übrigen externen Besuche, z.B. des Wellnessbereichs, die auch aus der Umgebung zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen können, werden mit 54% MIV berücksichtigt.

Die Beschäftigten wohnen in fußläufiger Entfernung zur Hotelanlage oder kommen von außerhalb und nutzen zum Teil den ÖPNV oder den eigenen Pkw.
Die Beschäftigten, die nicht in fußläufiger Entfernung wohnen, werden deshalb im Modal Split wie Einwohner mit einem MIV-Anteil von 54% betrachtet. Daraus ergibt sich bei Berücksichtigung der Nutzer des Pkw gegenüber den Nutzern des ÖPNV bzw. Fußgänger und Radfahrer ein Modal Split-Anteil von 40% im motorisierten Individualverkehr.

Für die An- und Abfahrt wird für Hotelgäste wie auch Feriengäste der Apartments die Modal Split Verteilung gemäß der Untersuchung „Mobilität und Erreichbarkeit [...]“ zugrundegelegt.

Der Modal Split für die einzelnen Nutzer stellt sich vor diesem Hintergrund wie folgt dar:

Nutzer	**Modal-Split**			
	MIV	**ÖPNV**	**Fußgänger**	**Fahrradfahrer**
Hotelgäste (Aufenthalt)	4%	5%	44%	47%
Hotelgäste (An- und Abfahrt)	88%	12%	-	-
Feriengäste Apartments (Aufenthalt, Maximalwert)	54%	8%	10%	28%
Feriengäste Apartments (Aufenthalt, 50% Hotelgäste, 50% Feriengäste)	30%	8%	34%	28%
Feriengäste Apartments (An- und Abfahrt)	88%	12%	-	-
Beschäftigte	40%	8%	24%	28%
Restaurant (Besucher extern)	70%	5%	20%	5%
Wellness (Besucher extern)	54%	8%	10%	28%
Strandbar	-	8%	52%	40%

Tabelle 1: Modal Split Verteilung

Aus der Anzahl der Hotelgäste, Feriengäste, externe Besucher und Beschäftigten ergeben sich durch Berücksichtigung der Verkehrsmittelwahl die zurückgelegten Wege je Tag.

Anzahl der Wege pro Tag:

Die Anzahl der Wege ist je nach Nutzer unterschiedlich. Die Daten wurden einer Untersuchung des Hessischen Landesamts für Straßen- und Verkehrswesen [4] entnommen.
Hotel- und Feriengäste legen gemäß der o.g. Untersuchung zwischen 3 und 5 Wegen (ohne Binnenverkehr zwischen den Hoteleinrichtungen) pro Tag zurück, wobei der höhere Wert für städtische Ferienziele gilt. Die Urlauber gehen z.B. zum Strand, in die Stadt, zum Sport oder machen Ausflüge.

Die externen Besucher der Nutzungen Restaurant, Wellnessbereich und Strandbar legen 2 Wege je Besuch zurück.
Bei Beschäftigten wird eine Anzahl von 2,5 Wegen zugrundegelegt, da von der Annahme ausgegangen wird, dass ein Teil von ihnen Besorgungen in den Pausen oder Botengänge während der Arbeitszeit unternimmt.

Im Folgenden sind die Weg pro Tag je Nutzung aufgelistet:

Hotelgäste u. Feriengäste Apartments:	3,0 Wege/Tag
Beschäftigte:	2,5 Wege/Tag
Restaurantbesucher:	2 Wege/Besuch
Besucher der Strandbar	2 Wege/Besuch
Besucher des Wellnessbereiches:	2 Wege/Besuch
Besucher der Apartments	2 Wege/Besuch

In der folgenden Tabelle 2 ist die Wegeaufteilung getrennt nach Nutzung und Teilbereichen des Bebauungsplangebietes pro Tag dargestellt.

Nutzung	**Wege je Tag**		
Hotel	Besucher (intern und extern)	Beschäftigte	Hotelgäste
Hotel (Aufenthalt)		184	900
Hotel (An- und Abfahrt)	170		
Hotelrestaurant	1.280	40	
Wellness	480	20	
Fine Dining	180	20	
Strandbar	500	10	
Summe	**2.610**	**274**	**900**

[4] D. Bosserhoff, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, "Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung" [..], Wiesbaden 2005

Nutzung	**Wege je Tag**		
Apartmentanlage	Besucher d. Feriengäste	Beschäftigte	Feriengäste Apartments
Apartments (Aufenthalt)	12		660
Apartments (An- und Abfahrt)	51		
Summe	**63**		**660**

Tabelle 2: Wege gesamt

Nach der Ermittlung der Wege je Tag und Nutzer erfolgt die Aufteilung auf die einzelnen Verkehrsträger gemäß Modal Split Verteilung.

Nutzer	**Wege je Verkehrsträger und Tag**				
	MIV	**ÖPNV**	**zu Fuß**	**Fahrrad**	**Gesamt**
Hotelgäste (Aufenthalt)	36	45	396	423	900
Hotelgäste (An- und Abfahrt)	150	20			170
Fine Dining (Besucher extern)	42	3	12	3	60
Fine Dining (Besucher intern)			120		120
Restaurant (Besucher intern)			1.280		1.280
Wellness (Besucher extern)	52	8	10	26	96
Wellness (Besucher intern)			384		384
Beschäftigte	110	22	66	76	274
Feriengäste Apartments (Aufenthalt, maximal)	356	53	66	185	660
Feriengäste Apartments (Aufenthalt, 50% Hotelgäste, 50% Feriengäste)	198	52	210	200	660
Feriengäste Apartments (An- und Abfahrt)	45	6			51
Besucher der Apartments	6	2	2	2	12
Besucher der Strandbar			350	150	500

Tabelle 3: Wege aufgeteilt auf Verkehrsträger

Im nächsten Schritt wird das Pkw-Verkehrsaufkommen weiter betrachtet, da dies insbesondere bei der Beurteilung der Erschließung und der Auswirkungen auf die Umwelt eine bedeutende Rolle spielt.

Um das Pkw- Verkehrsaufkommen zu quantifizieren wird der Pkw-Besetzungsgrad berücksichtigt, d.h. wie viele Personen in einem Pkw fahren (Selbstfahrer und Mitfahrer). Der Besetzungsgrad richtet sich nach dem Fahrtzweck und stellt einen Durchschnittswert dar. [5]

Der Besetzungsgrad je Nutzer ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Nutzung	**Hotelgäste**	**Besucher**	**Beschäftigte**	**Feriengäste (Ap.)**
Hotel	1,5		1,1	
Wellness		1,1	1,1	
Restaurant		1,8	1,1	
Apartments		2,0	1,1	2,0

Tabelle 4: Besetzungsgrad

Nach Berücksichtigung des Besetzungsgrades bei dem Aufkommen, das im motorisierten Individualverkehr erzeugt wird, ergeben sich die zurückgelegten Fahrten pro Tag und Nutzung.

In der folgenden Tabelle 5 sind die Pkw-Fahrten pro Tag bezogen auf die einzelnen Nutzungen dargestellt:

Nutzung	**Pkw-Fahrten pro Tag**		
	Besucher	Beschäftigte	Hotelgäste
Hotel		80	24
Wellness	47	10	
Fine Dining	24	10	
Summe			
An- und Abfahrt Hotel			100
Summe			**295**

[5] Angaben gemäß Untersuchung der Straßen- und Verkehrsverwaltung
Bosserhoff, D.: „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden, 2000

Nutzung	**Pkw-Fahrten pro Tag**		
	Besucher	Beschäftigte	Feriengäste Apartments
Apartments (Maximalwert)	3		178
Apartments (50% Hotelgäste, 50% Feriengäste)	3		99
An- und Abfahrt Feriengäste Apartment			30
Summe			**132 - 211**

Tabelle 5: Pkw-Fahrten pro Tag

An- und Abfahrten

Die An- und Abfahrten (Fahrten der an- und abreisenden Gäste) vom Hafen zum Hotel und umgekehrt) wurden mit ca. 30% der Hotel- und Feriengäste bemessen. Der MIV-Anteil wurde mit 88% berücksichtigt. Dieser relativ hohe MIV-Anteil, der in der „Untersuchung der nordfriesischen Inseln und Halligen“[6] für Föhr ermittelt wurde, lässt sich bei Einsatz eines Shuttle Service um ca. 10 – 20 % reduzieren.
Bei Events, die vorwiegend in der Nebensaison stattfinden, ist mit einer maximalen Teilnehmerzahl von 130 externen Personen zu rechnen
Für einen Veranstaltungstag wird mit einem zusätzlichen Aufkommen von 60 Pkw-Fahrten gerechnet. In der Nachsaison ist das Pkw-Verkehrsaufkommen, das durch das Wellnessresort erzeugt wird insgesamt geringer, sodass es an einem Veranstaltungstag nicht zu erheblichem Mehrverkehr kommt.

Das tägliche Kfz-Verkehrsaufkommen (Pkw-Verkehr + Lieferverkehr) lässt sich in einer Tagesganglinie über den Tag verteilt darstellen. Hier sind die einzelnen An- und Abfahrten je Nutzung und Stunde überlagert dargestellt.

[6] Mobilität und Erreichbarkeit der Inseln u. Halligen in Nordfriesland sowie der Hochseeinsel Helgoland Kurzfassung des Endberichtes, Urbanus GbR, Lübeck 2007

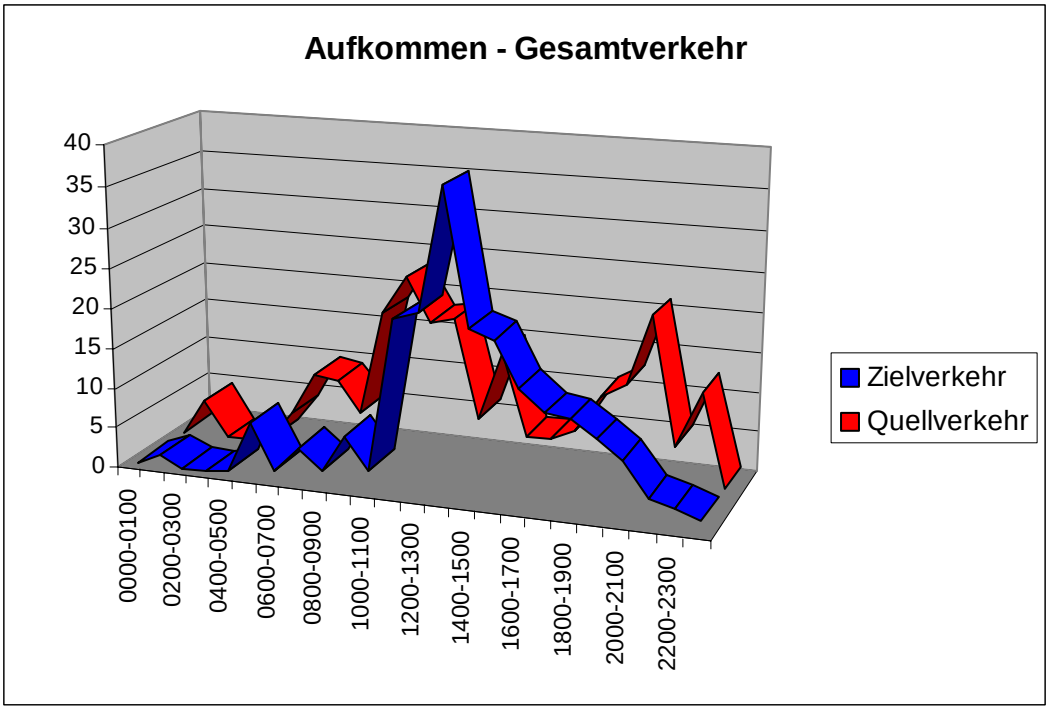


Abbildung 12: Tagesganglinie des Neuverkehrs

In der Summe des Pkw-Verkehrs und des Lieferverkehrs ergibt sich ein Gesamtaufkommen von 453 - 532 Kfz-Fahrten pro Tag.

Bedingt durch Ausflugsverkehre, An- und Abfahrtsverkehr und Schichtbetrieb der Beschäftigten liegt die Spitzenstunde in der Zeit zwischen 13:00 – 14:00 Uhr.

Die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde liegt maximal bei ca. 23 Kfz-Fahrten je Richtung bzw. 47 Kfz-Fahrten in der Summe.

Lieferverkehr

Der Lieferverkehr wird mit Lieferwagen und Fahrzeugen bis 7,5t abgewickelt. Ein- bis zweimal pro Woche kommt das Müllfahrzeug (2- oder 3-achsig). Zusätzlich können private Entsorgungsunternehmen eingesetzt werden.
Die Anzahl der Liefervorgänge orientiert sich an Vergleichsobjekten und stellt sich wie folgt dar:

Hotel:	12 Anlieferungen pro Tag davon 6 Anlieferungen mit Lkw (<12m)
Apartments :	1 Anlieferung pro Tag mit Lieferwagen
Entsorgung:	1 – 2 x pro Woche

Der Anlieferbereich befindet sich an der Nordseite des Hotelgrundstückes.
Lieferfahrzeuge benutzen die zentrale Ein- und Ausfahrt und haben auf dem Grundstück einen separaten Bereich zur Be- und Entladung.
Im Bereich der Apartmentanlage können Lieferwagen die inneren Erschließungswege nutzen.

4.2 Stellplatzbedarf

4.2.1 Pkw-Stellplätze

Gemäß den Richtzahlen des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig Holstein[7] ergibt sich der im folgenden dargestellte Stellplatzbedarf.

Reduktionen des Bedarfs laut Satzung werden vorgenommen:
beim Fine Dining, da nur ein Drittel der Restaurantbesucher von außerhalb kommt und auch beim Wellnessbereich, der zum größeren Teil von Hotelgästen genutzt wird.

Nutzung	**Einheit**	**Stellplatzschlüssel**	**Anzahl Stellplätze**
Hotel	300 Betten	1 Stp./2-6 Betten	50 - 150
Fine Dining	20 Sitzpl. (extern)	1 Stp./8-12 Sitzpl.	2 - 3
Wellness	geringer externer Anteil		3 - 5
Apartments	55 Ap.	1 Stp./Ap.	55 - 55
Gesamt			**110 - 213**

Tabelle 6: Berechnung gemäß Stellplatzerlass des Landes Schleswig Holstein

Für die Hotelnutzung gibt der Stellplatzerlass eine relativ große Bandbreite vor. Als Randbedingungen zu berücksichtigen sind die Lage und Erreichbarkeit der Hotelanlage. Ein gut funktionierender Shuttle-Service, der Reisende bereits in Dagebüll abholt und die Organisation von Tagesausflügen mit Bus oder Mietwagen, ermöglicht eine Reduzierung der notwendigen Stellplatzanzahl.

Der derzeitige Planungsstand zur Anzahl der Stellplätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Stellplatzanlage		**Anzahl Stellplätze**
TG Hotel		84
ebenerd. Stp. Hotel		27
	Hotel	**111**
TG Apartments		55
ebenerd. Stp. Ap.		26
	Apartments	**81**
Gesamt		**192**

Tabelle 7: Derzeitiger Planungsstand Stellplätze des Plangebietes

[7] Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlaß - StErl), Erlaß des Innenministers vom 16. August 1995 - Az.: IV 830 a - 515.131-2.3 -, Änd. 1996 u. 2000

Für die Hotelgäste steht eine Tiefgarage mit 84 Stellplätzen, sowie 27 ebenerdige Stellplätze im Bereich des Empfangsgebäudes zur Verfügung. Für die Apartmentgäste ist eine zweite Tiefgarage mit 55 Stellplätzen und 26 ebenerdige Stellplätze in Nähe der Apartments geplant.
Es ist ausdrücklich daraufhin hinzuweisen, dass das Parken im öffentlichen Straßenraum aufgrund der beengten Verhältnisse in der Gmelinstraße nicht ermöglicht werden kann.
Die Gegenüberstellung von Stellplatzbedarf und Stellplatzangebot zeigt, dass das Stellplatzangebot im oberen Drittel des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig Holstein liegt und vor dem Hintergrund eines Shuttle-Angebotes durch den Hotelbetreiber als ausreichend erachtet wird.

Bei der Herstellung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen sehen die Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung des Landes Schleswig Holstein die Herstellung von einem Stellplatz für Behinderte pro 30 Stellplätze vor, sodass sich hier in der Summe eine Anzahl von 7 Stellplätzen insgesamt ergibt. Bezugnehmend auf die Tabelle 7 ergibt sich somit für das Hotel eine Anzahl von 4 und für die Apartments 3 Stellplätzen für Behinderte. Diese sind sinnvollerweise oberirdisch in unmittelbarer Nähe zum Hoteleingang bzw. den Apartments anzuordnen.

4.2.2 Fahrradstellplätze

Nach den Richtzahlen des Stellplatzerlasses besteht die Pflicht Fahrradstellplätze herzustellen.

Die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze ergibt sich demnach wie folgt:

Nutzung	**Einheit**	**Stellplatzschlüssel**	**Anzahl Stellplätze**		
Hotel	300 Betten	1 Stp./20-30 Betten	10	-	15
Fine Dining	20 Sitzpl. (extern)	1 Sp./4-8 Sitzpl.	3	-	5
Wellness	geringer externer Anteil		5	-	5
Apartments	55 Ap.	1-2 Stp./WE	55	-	110
Gesamt			**73**	**-**	**135**

Tabelle 8: Berechnung des Bedarfs an Fahrradstellplätzen

Fahrradstellplätze für Hotelgäste und Feriengäste der Apartments können in Räumen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Für Besucher sind Fahrradstellplätze konzentriert an zentralen Standorten in der Nähe der Zugänge herzustellen.
Die Fahrradstellplätze sollen über einen Anlehnbügel verfügen, der das Anschließen des Fahrradrahmens ermöglicht.

4.3 Erschließung des Wellnessresorts

Die Erschließung des Wellnessresorts Wyk Südstrand erfolgt für den Kfz-Verkehr von der Gmelinstraße aus. Das Areal hat vier Zu- und Ausfahrten, welche in der folgenden Abbildung 13 mit kleinen schwarzen Pfeilen dargestellt sind.

*Abbildung 13: Plan des Bauvorhaben*s

1. Hotelvorfahrt und Hotelparkplatz

Diese Zu- und Ausfahrt ist die am westlichsten gelegene. Sie entspricht in ihrer Lage in etwa der heutigen Zu/Ausfahrt. Über diese erreicht man das Empfangsgebäude des Hotels (Hotelvorfahrt), die Tiefgarage und eine ebenerdige Stellplatzanlage für Besucher und Beschäftigte.

Oberirdisch sind 27 Stellplätze in Senkrechtanordnung geplant. Des weiteren soll eine Tiefgarage mit 84 Stellplätzen errichtet werden.

Über die Hotel Zu- und Ausfahrt gelangt auch der Lieferverkehr an den Anlieferungsbereich, welcher sich westlich des Hotels befindet. Die Lieferfahrzeuge fahren bis zur Hotelvorfahrt vor, um dann rückwärts in den Anlieferbereich einzufahren.

2. Parkplatz Apartmenthäuser

Die zweite Zu- und Ausfahrt führt zur ebenerdigen Stellplatzanlage der Apartments. Oberirdisch sind 22 Stellplätze in Senkrechtanordnung geplant.

3. Innere Erschließung Apartmenthäuser und Feuerwehr

Eine weitere Zu- und Ausfahrt erschließt die einzelnen Apartmenthäuser. Somit ist es möglich zum Ein- und Ausladen direkt vor das jeweilige Haus vorzufahren. Des weiteren dient diese Zu- und Ausfahrt Lieferfahrzeugen, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen. Vier Stellplätze sind an der Wendeanlage im Westteil des Grundstücks geplant.

4. Tiefgarage Apartmenthäuser

Die Zu- und Ausfahrt am östlichen Ende des Grundstückes führt zur Tiefgarage für die Apartmentgäste, die unterhalb der Gebäude liegt. Es steht eine Anzahl von 55 Stellplätzen zur Verfügung.

5 Leistungsfähigkeitsberechnung

Im Ergebnis der Verkehrserhebung ist es möglich, die bestehende Verkehrsbelastung zu bestimmen. Auf diesen Wert wird die errechnete Spitzenstunde des Wellnessresort aufaddiert. Dieser Wert liegt zur morgendlichen Spitzenstunde bei ca. 47 Fahrzeugen im Quell- und Zielverkehr.

Bei der Verkehrsverteilung des Wellnessresorts wird davon ausgegangen, dass 90 % der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Gmelinstraße in westlicher Richtung erschließen bzw. verlassen. Dieser Verkehr verteilt sich dann auf die Strandstraße und den Fehrstieg. Es ist auch möglich, dass einige Fahrzeuge über den Fasanenweg zum „Am Grünstreifen“ fahren und diesen Weg zur An- und Abfahrt nutzen. Die restlichen 10 % verteilen sich über die längere Route, die Badestraße und den Rebbelstieg.
Für die Leistungsfähigkeitsberechnung wird die Spitzenstunde an einem Anreisetag betrachtet, die zwischen 10:00 und 11:00 Uhr betrachte, da der Linksabbieger am Knotenpunkt Rebbelstieg/Nieblumstraße bzw. Rebbelstieg/Strandstraße den begrenzenden Faktor der Leistungsfähigkeit darstellt.

Die folgende Abbildung 14 zeigt den Quell- und Zielverkehr des Wellnessresorts in der Spitzenstunde.

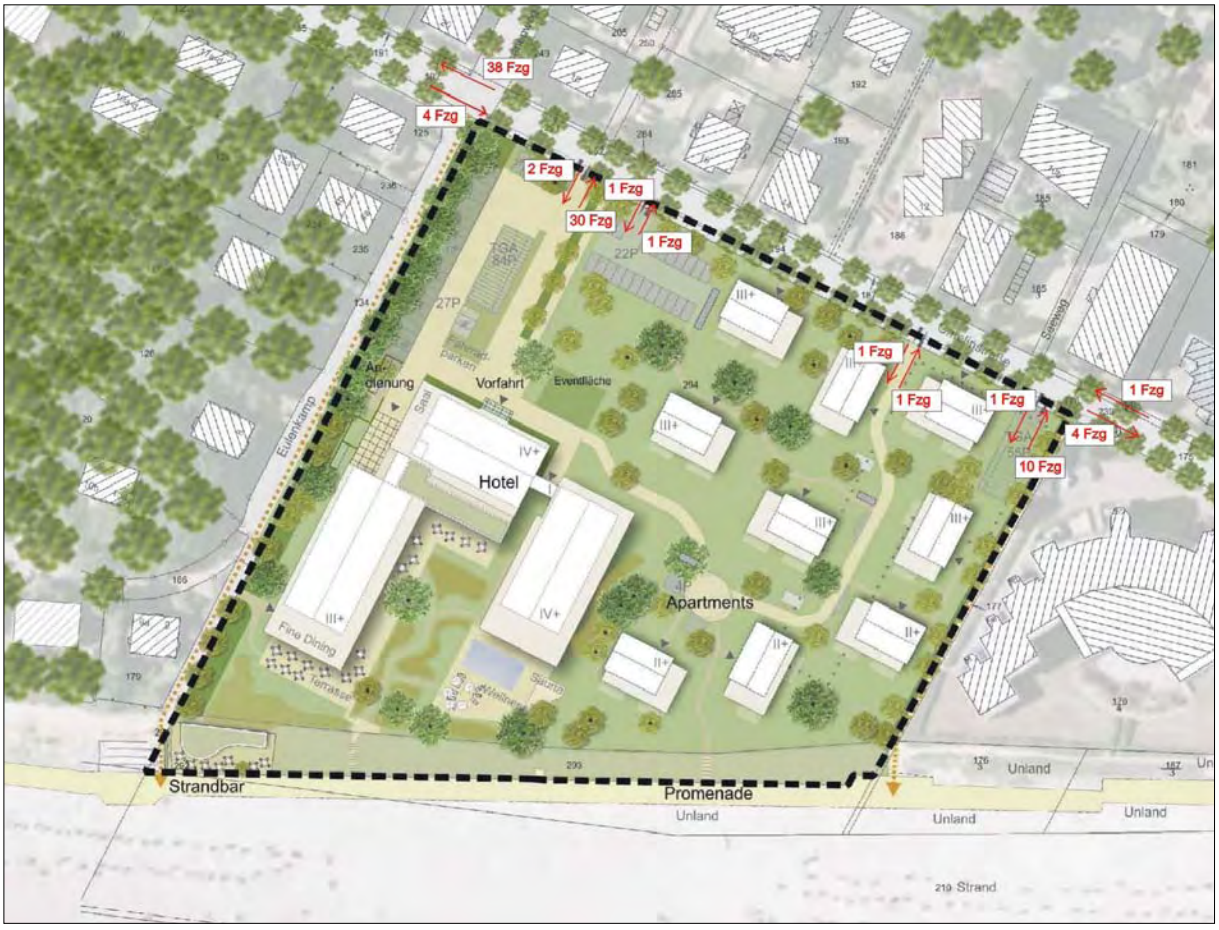


Abbildung 14: Verkehrsverteilung des Wellnessresorts in der Spitzenstunde 10:00 – 11:00 Uhr

Aus diesen Annahmen ist es möglich die Verkehrsbelastung in der Prognose mit dem durch das Wellnessresort induzierten Verkehrsaufkommen zu ermitteln und eine Prognose für die Zukunft abzugeben. Die Leistungsfähigkeitsberechnung wurde mit dem Programm „Knobel“ durchgeführt.

5.1 Knotenpunkt Nieblumstieg/ Rebbelstieg u. Rebbelstieg/Strandstraße

Dieser wichtige Knotenpunkt besteht aus zwei Teilknoten die den Verkehr von der L 214 und der Straße „Am Hafen“ aufnehmen und in südliche Richtung über die Strandstraße und den Rebbelstieg verteilen.
Im folgenden ist der Knotenpunkt, unterteilt in den Knoten Nieblumstieg/ Rebbelstieg und Rebbelstieg/ Strandstraße, dargestellt.

Die erste Leistungsfähigkeitsberechnung wurde für den Teilknoten Nieblumstieg/ Rebbelstieg durchgeführt, welcher in der folgenden Abbildung dargestellt ist.

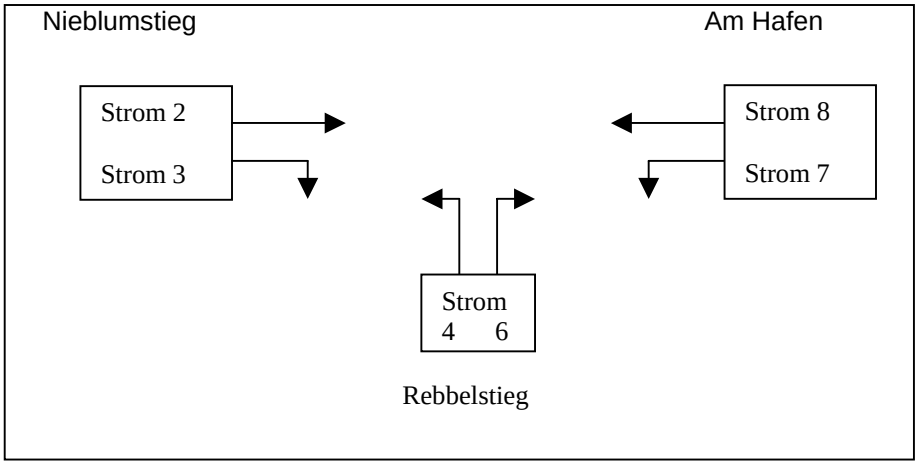


Abbildung 15: Knotenpunkt Nieblumstieg/ Rebbelstieg

Bei der verkehrlichen Anbindung ist der Linksabbieger (Strom 7), vom Hafen kommend in die Strandstraße, am Bedeutendsten für den Grad der Leistungsfähigkeit. Am stärksten ist der Linksabbieger an Anreisetagen und in der Hochsaison belastet, da die Fahrzeuge am Anreisetag über die L 214 aus Richtung Osten kommen und an der Einmündung L 214/ Strandstraße/ Rebbelstieg als Links- und Rechtsabbieger auftreten.

Die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes ist entscheidend für den Verkehr der auf der Strandstraße Richtung Süden zur Gmelinstraße und über den Rebbelstieg Richtung Stadt fährt.

In der folgenden Tabelle 9 ist zu erkennen, dass der Knotenpunkt Nieblumstieg/ Rebbelstieg in seiner Leistungsfähigkeit die Qualitätsstufe A aufweist, d.h., die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren und Wartezeiten sind gering bzw. nicht spürbar.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen, das vom geplanten Wellnessresort induziert wird, verändert die Qualitätsstufe des Knotenpunktes nicht.

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	187				1800	1800				A
3	25									
4	15	6,6	3,8	595	389		(9,6)	(0)	(0)	(A)
6	150	6,5	3,7	200	752	693	6,8	1	1	A
7	117	5,5	2,6	212	1081		3,7	0	1	A
8	278				1800					A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A

Tabelle 9: Leistungsfähigkeitsberechnung Nieblumstieg/ Rebbelstieg[8]

Auswirkungen auf die L214

Betrachtet man den Wert der Spitzenstunde aus dem Jahr 2005 am Knoten Boldixum ist zu erkennen, dass de Verkehrsbelastung bei 571 Kfz/h liegt.[9]
Die Kontrollzählung aus der aktuellen Verkehrserhebung (27./28.08.2010) am Knoten L 214 Nieblumstieg/ Fehrstieg in der Spitzenstunde, weist einen Wert von 465 Kfz/h auf.

Die Anzahl der einbiegenden Fahrzeuge am Knotenpunkt Nieblumstieg/ Rebbelstieg die aus Richtung Rebbelstieg kommen (Strom 6), beträgt 150 Kfz/h. Addiert man diese beiden Werte zusammen ergibt sich eine Summe von 615 Kfz/h. Vergleicht man den Wert aus dem Jahr 2005 (571 Kfz/h) mit dem heutigen Zählwert (615 Kfz/h) ist ein Anstieg von 44 Fahrzeugen inklusive des Verkehrsaufkommens vom Wellnessresort zu verzeichnen.

5.2 Knotenpunkt Strandstraße/ Rebbelstieg

Dieser Knoten verteilt den Verkehr, vom Knotenpunkt Nieblumstieg/ Rebbelstieg kommend, in Richtung Strandstraße und Rebbelstieg. Die Strandstraße ist die Verbindungsstraße in Richtung Südstrand und der Rebbelstieg führt in Richtung Zentrum. Dank der gesammelten Daten ist es möglich die Knotenstromverteilung für die Spitzenstunde grafisch darzustellen.

[8] Die Tabellenwerte geben Pkw-E/h wieder. In diesen Werten ist der Radverkehr und das Verkehrsaufkommen des Wellnessresorts enthalten.
[9] Erhebung des Straßenbauamtes Schleswig Holstein 2005

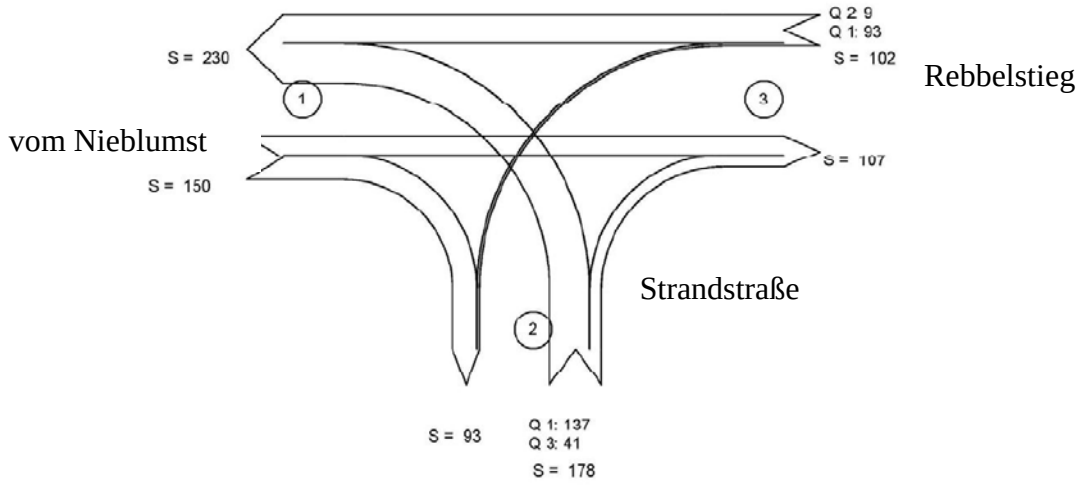


Abbildung 16: Knotenstromverteilung Strandstraße/ Rebbelstieg

Im Ergebnis ist zu erkennen, dass der Knotenpunkt Strandstraße/ Rebbelstieg die Qualitätsstufe A aufweist, d.h., die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren und Wartezeiten sind gering bzw. nicht spürbar.
Das prognostizierte Verkehrsaufkommen des Wellnessresorts führt auch hier zu keiner Verschlechterung der Qualitätsstufe des Knotenpunktes.

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	66				1800	1800				A
3	84									
4	137	6,6	3,8	242	650		(7)	(1)	(1)	(A)
6	41	6,5	3,7	128	825	683	7,1	1	2	A
7	9	5,5	2,6	174	1130					
8	93				1800	1711				A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A

Tabelle 10: Leistungsfähigkeitsberechnung Strandstraße/ Rebbelstieg

5.3 Knotenpunkt Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz/ Strandparkplatz

Ein weiterer Knotenpunkt für den die Leistungsfähigkeit berechnet wurde ist der Knoten Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz. Dieser Knotenpunkt nimmt den von Osten kommenden Verkehr der Gmelinstraße auf und verteilt diesen in Richtung Norden auf die Strandstraße und in Richtung Westen auf die Straße „Am Golfplatz“. Die Straße „Am Golfplatz“ mündet im weiteren Verlauf in die Straße am Fehrstieg ein. Von da aus wird der Verkehr entweder zum Flugplatz Richtung Südwesten geleitet oder über den Fehrstieg zur L 214. In der folgenden Knotenstromdarstellung ist die Verkehrsverteilung für die Spitzenstunde am Samstag grafisch wiedergegeben.
An diesem Knoten ist auch die Zufahrt zum öffentlichen Strandparkplatz angebunden.

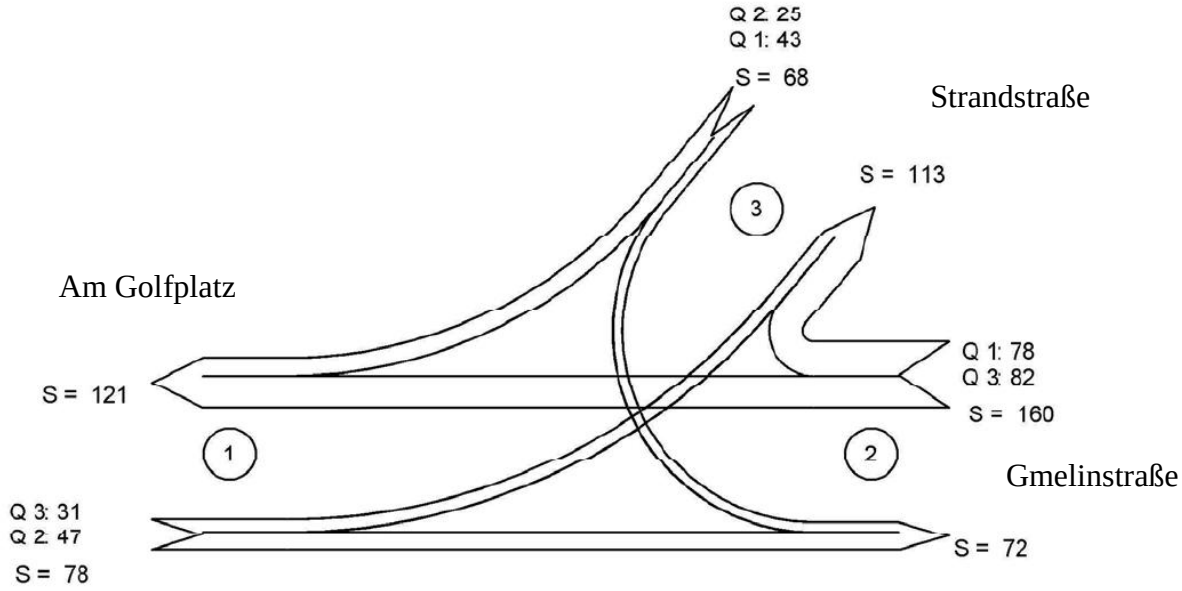


Abbildung 17: Knotenstromverteilung Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz/ Zufahrt zum Strandparkplatz

In der folgenden Grafik sind die einzelnen Ströme nochmals abstrakt dargestellt:

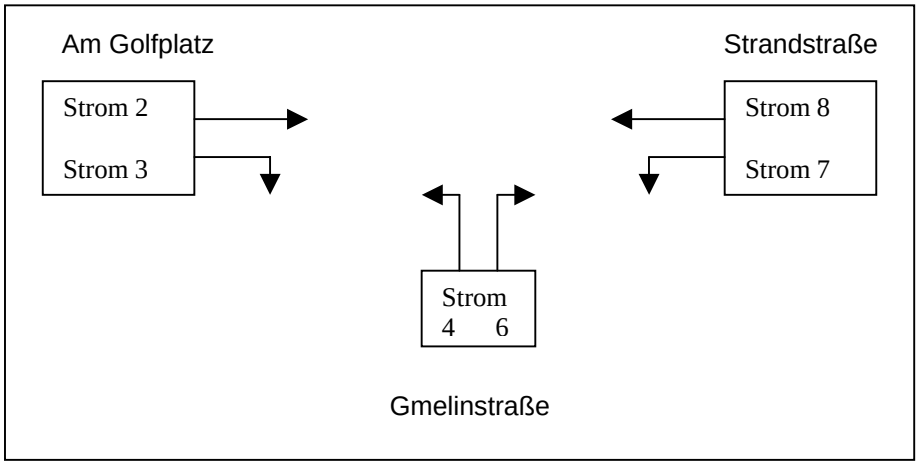


Abbildung 18: Knotenpunkt Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz

Die Berechnung (siehe Tabelle 11) hat ergeben, dass der Knotenpunkt die Qualitätsstufe A aufweist und damit keine Störungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	31				1800	1800				A
3	47									
4	78	6,6	3,8	150	763		(5,2)	(0)	(1)	(A)
6	82	6,5	3,7	65	895	1165	3,5	0	1	A
7	25	5,5	2,6	94	1241		2,9	0	0	A
8	43				1800					A

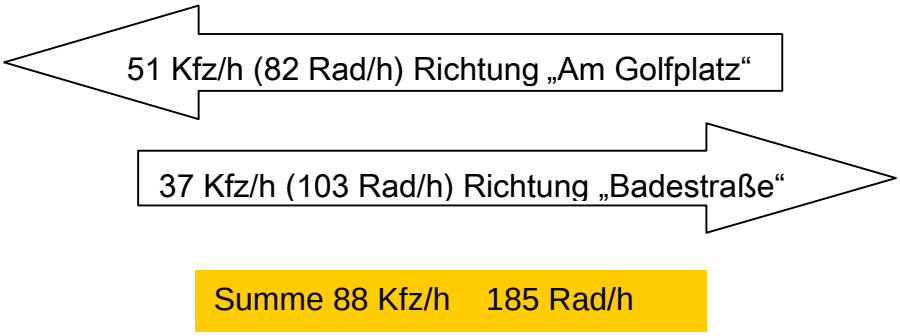
Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A

Tabelle 11: Leistungsfähigkeitsberechnung Gmelinstraße/ Strandstraße/ Am Golfplatz

5.4 Knotenpunkt Gmelinstraße/ Höhe Bauvorhaben

In der folgenden Abbildung ist der Verkehrsstrom des Querschnittes Gmelinstraße/ Höhe Bauvorhaben für die Spitzenstunde am Freitag und Samstag dargestellt.

Freitag 27.08.2010 14:00 – 15:00 Uhr



Samstag 28.08.2010 10:00 – 11:00 Uhr

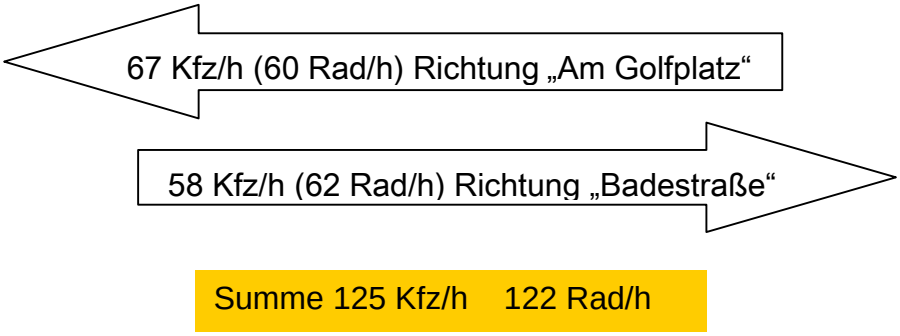


Abbildung 19: Querschnittsbelastung Gmelinstraße/ Höhe Bauvorhaben je Spitzenstunde

Die Querschnittsbelastung spiegelt zum einen die An- und Abreisetage Freitag und Samstag wider und zum anderen die witterungsbedingten Unterschiede (Freitag mehr Radfahrer, samstags mehr Kfz). Trotz der Wetterverhältnisse zeigt sich, dass der Fahrradverkehr sehr dominant ist.

5.5 Grundstückszufahrten Wellnessresort

Um die verkehrlichen Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Zu- und Ausfahrten des geplanten Wellnessresorts zu überprüfen, wurde beispielhaft die Zu- und Ausfahrt des Hotels gewählt.

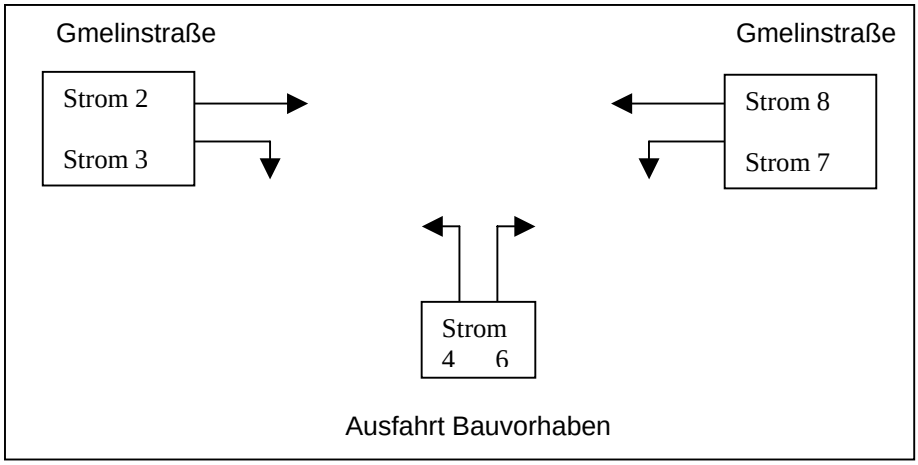


Abbildung 20: Knotenpunkt Gmelinstraße/ Höhe Bauvorhaben

Diese zukünftige Ein- und Ausfahrt des Wellnessresorts wurde maßgebend für alle geplanten Zu- und Ausfahrten an der Gmelinstraße mit der maximal erzeugten stündlichen Verkehrsbelastung des Wellnessresorts betrachtet.

Die Berechnung ist in den folgenden Tabelle dargestellt.

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	89				1800	1800				A
3	18									
4	27	6,6	3,8	258	639		(5,8)	(0)	(0)	(A)
6	3	6,5	3,7	129	824	654	5,7	0	0	A
7	2	5,5	2,6	138	1179					
8	97				1800	1781				A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A

Tabelle 12: Leistungsfähigkeitsberechnung Gmelinstraße/ Höhe Bauvorhaben

Die geplante Zu- und Ausfahrt ist leistungsfähig mit der Qualitätsstufe A, d.h., die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren und Wartezeiten sind gering bzw. nicht spürbar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der zusätzliche Verkehr auf der Gmelinstraße störungsfrei abgewickelt werden kann.

6 Fazit und Maßnahmen

Für das geplante Wellnessresort Südstrand in der Stadt Wyk auf Föhr, das im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert wird, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Für den nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wurden in einer Überarbeitungsphase Anpassungen vorgenommen, die sich aus der Veränderung von Eingangsparametern ergeben haben, die maßgeblich für die Verkehrsprognose des Vorhabens sind.

Im Vorfeld der verkehrlichen Untersuchung wurden bei einer zweitägigen Verkehrserhebung Ende August 2010 die Grundlage für die Verkehrsuntersuchung geschaffen. Es wurden Erkenntnisse über das Verkehrsverhalten und Einflüsse durch das Wetter und den Fahrplan der Fähren auf den Verkehr gewonnen.

Die ermittelten Verkehrsbelastungszahlen dienen als Grundlage für Leistungsfähigkeitsberechnungen an den verkehrlich bedeutenden Verkehrsknoten von Wyk.
Die Berechnungen haben ergeben, dass es an den untersuchten Knotenpunkten heute keine Verkehrsstörungen gibt. Zudem wurde deutlich, dass noch Reserven in der Leistungsfähigkeit der Knoten vorhanden sind.
Der Radverkehr hat eine hohe Priorität in Wyk und der Autoverkehr muss sich dem unterordnen.

Die Gmelinstraße, an welcher das geplante Wellnessresort liegt, hat mit der Fertigstellung des Wellnessresorts eine Querschnittsbelastung von ca. 128 bis 165 Kfz/h.
Die Kraftfahrzeugstärke liegt nach RASt 06[10] unterhalb von 400 Kfz/h, damit ist eine gemeinsame Nutzung der Fahrbahn durch Fahrzeugverkehr und Radverkehr gewährleistet. Das Wellnessresort erzeugt ca. 40 - 44 Fahrten mit dem Fahrrad je Richtung und Stunde.

Der zusätzliche Kfz-Verkehr, der durch das Wellnessresort erzeugt wird, stellt die Maximalfallbetrachtung dar, bei der die Gleichzeitigkeit einer Vollbelegung von Hotel und Apartmentanlage zugrundegelegt wird. Das vom Hotel und der Apartmentanlage erzeugte Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr liegt nach aktuellem Stand bei ca. 450 – 530 Kfz-Fahrten pro Tag. Das Erreichen dieser Anzahl an Fahrten am Tag über das Jahr betrachtet ist nicht die Regel sondern die Ausnahme.
Insgesamt kann das Kfz-Verkehrsaufkommen mit einem gut funktionierenden Bus-Shuttle-System, das bereits bei Buchung des Ferienaufenthalts kommuniziert und angeboten wird und den Feriengästen den Zustieg bereits in Dagebüll ermöglicht noch weiter verringert werden. Des Weiteren ist ein Angebot von Tagesausflügen mit Kleinbussen sinnvoll, das sich auch an die Apartmentgäste richtet..

Die Abwicklung des Kfz-Verkehrs ist über die Gmelinstraße gesichert. In Weiterführung zur L 214 sind wie dargestellt, verschiedene Routen möglich, sodass die Leistungsfähigkeit der anliegenden Knotenpunkte gegeben ist.
In der Summe und bei Betrachtung aller Aspekte zeigt sich, dass der Verkehr der durch das Wellnessresort erzeugt wird verträglich abgewickelt werden kann und es

[10] FGSV, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Köln 2006

zu keinen verkehrlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und den Verkehrsknoten der Stadt Wyk kommt.

Als flankierende Maßnahmen, die für einen verbesserten Verkehrsablauf sorgen und auch verkehrsmindernd wirken können, werden empfohlen:

- Installation eines Verkehrsleitsystem mittels Wegweisern ab dem Knotenpunkt „Am Hafen“/ Heymannsweg zum Wellnessresort.
  Dadurch ist es möglich dem ortsfremden Verkehrsteilnehmer eine Orientierung zu geben und den Verkehr gezielt über Strandstraße und Fehrstieg zu leiten, um die Badestraße zu entlasten und Umwegfahrten über Nebenstraßen zu vermeiden.
- Einsatz eines Bus-Shuttles der schon am Parkplatz Dagebüll beginnt und sich durch eine gute Logistik bei der Gepäckmitnahme der Besucher des Wellnessresorts auszeichnet.
  Mit einem gut funktionierenden Bus-Shuttle-System, das frühzeitig gegenüber den Hotelgästen kommuniziert wird, und in der Hochsaison die Belegungsspitzen wegnimmt lässt sich ein optimales Stellplatzmanagement erreichen und motorisierter Individualverkehr vermeiden.

Anlage 2
Zusammenfassung

Schalltechnische Untersuchung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wellnessresort Wyk Südstrand“

der Stadt Wyk auf Föhr

- Bericht -

für:

Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG
Rathenaustraße 12
30159 Hannover

von:

GRI
Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung,
Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH
Geisbergstraße 38
10777 Berlin

Tel: (030) 214 59 09 0
Fax: (030) 214 59 09 20
E-Mail: gri@gri-berlin.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Fuhrmann
Dipl.-Ing. C. Dumm

Berlin, Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Untersuchung 3

2 Grundlagen 3
2.1 Rechtliche Grundlagen 3
2.2 Planunterlagen 5

3 Beurteilungsgrundlagen und Methodik 6
3.1 Beurteilungsgrundlagen und Immissionsbegrenzungen 6

4 Anlagenlärm 8
4.1 Bestimmungen der TA Lärm 8
4.2 Untersuchungsumfang und Berechnungsmethoden 10
4.3 Situationsbeschreibung 14
4.3.1 Örtliche Verhältnisse, planungsrechtliche Situation 14
4.3.2 Bauvorhaben 15
4.3.3 Immissionsorte 17
4.4 Schallemissionen 18
4.4.1 Ebenerdige Parkplätze und Hotelvorfahrt 18
4.4.2 Tiefgaragen 19
4.4.3 Pkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück 20
4.4.4 Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück und Anlieferzone 20
4.4.5 Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung 22
4.4.6 Außengastronomie und Poolbereich 22
4.4.7 Sondergebiet Strandbewirtschaftung 23
4.4.8 Eventfläche 24
4.5 Schallimmissionen 25

5 Verkehrslärm 31
5.1 Eingangsdaten 31
5.2 Ergebnis der Berechnung 32
5.3 Beurteilung der Schallimmission 32

6 Empfehlungen und Schallschutzmaßnahmen 33

Anhang

Anlage 1: Lageplan und Stadtlärmkarte Tag und Nacht
Anlage 2: Berechnungsparameter und -ergebnisse der mittleren Ausbreitung für tags und nachts
Anlage 3: Rasterlärmkarten Verkehrslärm für Tag und Nacht

1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Stadt Wyk auf Föhr beabsichtigt, mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Hotel- und Apartmentanlage „Wellnessresort Wyk Südstrand“ zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird in Form einer Geräuschimmissionsprognose geprüft, ob und unter welchen Bedingungen die gemäß TA Lärm /6/ zulässigen Bestimmungen eingehalten werden können. Bei Notwendigkeit sind Lärmminderungsmaßnahmen für einzelne Schallquellen zu konzipieren und rechnerisch deren Wirksamkeit nachzuweisen.

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen hinsichtlich des Lärms, den die Stellplatzanlage, der Pkw-Verkehr und der Anlieferverkehr erzeugen.

Schallquellen im Sinne der TA Lärm sind:

- Ebenerdige Stellplatzanlagen
- Tiefgaragenzufahrten
- Anlieferbereich
- Außenbewirtschaftungsbereiche

Neben dem Gewerbelärm werden auch Geräuschemissionen, die vom Verkehr auf öffentlichen Straßen ausgehen berücksichtigt.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes zum Entwurf wurden einige Anpassungen vorgenommen, so wurde die Lage der Stellplatzanlage der Apartmentanlage verändert und auf das Personalwohnhaus verzichtet.

Des weiteren wurde die bauliche Ausformung und Terrassenfläche der Strandbewirtschaftung konkretisiert, so dass sie in der vorliegenden Untersuchung als konkrete Schallquelle und nicht mehr als Lärmkontingent dargestellt wird.

Des weiteren wurde die Anzahl der Sitzplätze in den Außenbewirtschaftungsbereichen (Terrasse Hotelrestaurant und Fine Dining) verändert.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

/1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

/2/ Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) vom 14. März 1997, BGBl I, S. 504, zuletzt geändert am 11.08.2009

/3/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I 1990 Nr. 3 S. 132-141, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleich-

terungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93, Nr. 16 (BGBl. I 1993 S. 466-488) BGBl. III/FNA 213-1-2

/4/ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006, BGBl. I, S. 3316

/5/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, BGBl. I S. 1036, geändert am 19. September 2006, BGBl. I S. 2153

/6/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

/7/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), eingeführt vom BMV mit ARS Nr. 8/1090 vom 10.04.1990 (s. Verkehrsblatt 1990, Heft 7, S. 258)

/8/ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. 6. Auflage (2007)

/9/ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Fracht-zentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Heft 3. Wiesbaden (2005) und Heft 192 (1995)

/10/ Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen: Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von Lkw. Merkblätter Nr. 25, Essen (2000)

/11/ DIN 4109 (11.89): Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise

/12/ Beiblatt 1 zu DIN 4109 (11.89): Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren

/13/ DIN ISO 9613-2 (10.99): Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren

/14/ DIN 18 005 Teil 1 (07.02): Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren

/15/ Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 (05.87): Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

/16/ DIN 45 641 (06.90): Mittelung von Schallpegeln

/17/ DIN 45 645-1 (07.96): Einheitliche Ermittlung des Beurteilungspegels für Geräuschimmissionen

/18/ DIN 45 680 (03.97): Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft

/19/ Beiblatt 1 zu DIN 45 680 (03.97): Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft. Hinweise zur Beurteilung bei gewerblichen Anlagen

/20/ DIN 45 691 (12.06): Geräuschkontingentierung

/21/ VDI 2081-1 (07.01): Geräuscherzeugung und Lärmminderung in Raumlufttech-

nischen Anlagen

/22/ VDI 2571 (08.76): Schallabstrahlung von Industriebauten

/23/ VDI 2720 (03.97): Schallschutz durch Abschirmung im Freien

/24/ VDI 3770 (04.02): Emissionskennwerte technischer Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen

2.2 Planunterlagen

/25/ GRI, Verkehrliche Erschließung für das Wellnessresort Wyk Südstrand auf der Insel Föhr, Berlin Feb. 2011

/26/ Stadt Wyk auf Föhr: Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr. Bekanntmachungsfassung vom 13.07.2009

/27/ Planungsgruppe 4 GmbH: Stadt Wyk auf Föhr – Wellnessresort Wyk Südstrand –Entwurf B-Plan, Stand Feb. 2011

/28/ Planungsgruppe 4 GmbH: Stadt Wyk auf Föhr – 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 „Wellnessresort Wyk Südstrand“ – Entwurf – Städtebauliches Konzept. Stand Feb. 2011

/29/ Beckert, C.: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm mit Erläuterungen. Berlin: Erich Schmidt, 2000

/30/ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. W. Kohlhammer GmbH Stuttgart, 11. Auflage (2008)

/31/ Landmann/Rohmer: Umweltrecht. Band II. Durchführungsvorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz. Kommentar. (Hrsg.: Beckmann, M.). München: C. H. Beck (2007)

/32/ Schlich, M.: Geräuschprognose von langsam fahrenden Pkw. Z. Lärmbek. Bd. 2 (2007) Nr. 2

/33/ SoundPLAN (Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Schallimmissionen im Freien) der Braunstein + Berndt GmbH Version 7.0 vom Juni 2010

3 Beurteilungsgrundlagen und Methodik

3.1 Beurteilungsgrundlagen und Immissionsbegrenzungen

Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB /4/ sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1 /15/. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG /1/ ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. Beiblatt 1 führt dazu aus: "*In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Räume, die zum Schlafen genutzt werden) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.*"

In Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 /15/ sind für Verkehrs- bzw. Gewerbelärm die in Tabelle 1 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte angeführt.

Nutzungsart	**Orientierungswerte [dB(A)]**	
	tags	**nachts** [(1)]
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete (EC)	55	45/40
Friedhöfe (EP), Kleingartenanlagen (EG) und Parkanlagen (EP)	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55/50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65
[(1)] Der jeweils niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm bzw. für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.		

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 /15/

Bemerkungen:
Sondergebiete sind im Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 zwar aufgeführt. Für die schalltechnischen Orientierungswerte sind jedoch Pegelbereiche ohne nähere Angaben genannt. Bezüglich ihrer Schutzbedürftigkeit werden die Sondergebiete in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Hotelanlage, Hotel-Apartmentanlage, Strandbewirtschaftung) Mischgebieten gleichgestellt.

Aus den allgemeinen Ausführungen dieses Abschnittes wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 (7) BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z. B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange, auch die des Immissionsschutzes, als gleich wichtig zu betrachten. Über den Abwägungsspielraum gibt es keine rechtsverbindlichen Regelungen. Hilfsweise kann man bei Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV /5/ heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Durchführungsverordnung rechtlich insoweit nicht strittig ist. Bei gewerblichem Lärm ist die TA Lärm /6/ zu beachten.

Verhältnis von Bauleitplanung und Genehmigungsplanung
Im Rahmen der Bauleitplanung sind Ermittlungen zur Notwendigkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor künftigen Gesamtbelastungen (Vor- und Zusatzbelastungen durch Gewerbe und Verkehr) durchzuführen; im Bedarfsfall sind entsprechende Vorkehrungen vorzuschlagen. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind häufig auch bereits die Anforderungen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Dies würde auch für die im Plangeltungsbereich konkret geplanten Anlagen gelten, für die sicherzustellen ist, dass ihr Emissionsverhalten mit etwaigen Festsetzungen verträglich ist.

Dadurch, dass Belange der Genehmigungsplanung in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist neben dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 /15/ auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz /6/) im Bauleitplanverfahren Abwägungsgrundlage.

4 Anlagenlärm

4.1 Bestimmungen der TA Lärm

Bei dem geplanten Vorhaben „Wellnessresort Wyk Südstrand“ handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG /1/ i. V. m. der 4. BImSchV /2/. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß TA Lärm /6/ so zu errichten und zu betreiben, dass

a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind, und

b) nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist *"... sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet"*. Die Gesamtbelastung ergibt sich aus der Summe aus Vor- und Zusatzbelastung. Für die Gesamtbelastung legt die TA Lärm Immissionsrichtwerte (IRW) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung (s. Tabelle 2) fest.

Bauliche Nutzung	**Üblicher Betrieb**				**Seltene Ereignisse** [(a)]			
	Beurteilungs-Pegel		**Kurzzeitige Geräuschspitzen**		**Beurteilungs-pegel**		**Kurzzeitige Geräuschspitzen**	
	tags	**nachts**	**tags**	**nachts**	**tags**	**nachts**	**tags**	**nachts**
	dB(A)							
a) Industriegebiete	70	70	100	90	70	55	k. A.	k. A.
b) Gewerbegebiete	65	50	95	70	70	55	95	70
c) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45	90	65	70	55	90	65
d) allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40	85	60	70	55	90	65
e) reine Wohngebiete	50	35	80	55	70	55	90	65
f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35	75	55	70	55	90	65
[(a)] im Sinne von Nummer 7.2, TA Lärm " ... an nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden ..."								

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nummer 6.1 (k. A. - keine Angabe)

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die

- bei bebauten Flächen in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes und
- bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen,

einzuhalten sind. Dabei gelten die in Tabelle 3 aufgeführten Beurteilungszeiten. Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird für allgemeine und reine Wohngebiete, Kleinsiedlungs- sowie Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB zum Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist. Für die besondere Lästigkeit impulshaltiger und/oder einzelton- bzw. informationshaltiger Geräusche sieht die TA Lärm Zuschläge von jeweils 3 oder 6 dB (je nach Auffälligkeit) vor.

<table>
<tr><td colspan="5">Beurteilungszeitraum</td></tr>
<tr><td colspan="3">Werktag</td><td colspan="2">Sonn- und Feiertag</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tag</td><td rowspan="2">Nacht [a]</td><td colspan="2">Tag</td><td rowspan="2">Nacht [a]</td></tr>
<tr><td>gesamt</td><td>Ruhezeit</td><td>gesamt</td><td>Ruhezeit</td></tr>
<tr><td rowspan="3">6 bis 22 Uhr</td><td>6 bis 7 Uhr</td><td rowspan="3">22 bis 6 Uhr (lauteste Stunde)</td><td rowspan="3">6 bis 22 Uhr</td><td>6 bis 7 Uhr</td><td rowspan="3">22 bis 6 Uhr (lauteste Stunde)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>13 bis 15 Uhr</td></tr>
<tr><td>20 bis 22 Uhr</td><td>20 bis 22 Uhr</td></tr>
<tr><td colspan="6">[a] Nummer 6.4, TA Lärm führt dazu aus: "Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen."</td></tr>
</table>

Tabelle 3: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm

Hinsichtlich der Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen ist TA Lärm Nummer 7.4 /6/ zu beachten. Danach sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit der zu beurteilenden Anlage stehen, dieser Anlage zuzurechnen und zusammen mit den anderen Anlagengeräuschen zu beurteilen. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen) in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in den in Tabelle 2 aufgeführten Gebieten mit Ausnahme von Gewerbe- und Industriegebieten sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit (Bedingungen gelten kumulativ)

1) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen und
2) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
3) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /5/) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Beurteilung erfolgt nach 16. BImSchV /5/, deren Immissionsgrenzwerte in Tabelle 4 zusammenfasst sind (Beurteilungszeitraum Tag 06.00 bis 22.00 Uhr; Nacht 22.00 bis 06.00 Uhr). Die Berechnungen sind gemäß RLS-90 /7/ durchzuführen.

Nr.	**Nutzungsart** [a)]	**Immissionsgrenzwerte** [b)] **IGW in dB(A)**	
		Tag	**Nacht**
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

[a)] § 2Absatz 2 der 16. BImSchV: "Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen."

[b)] § 2Absatz 3 der 16. BImSchV: "Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden."

Tabelle 4: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV

Die Ein- und Ausfahrt wird begrenzt durch die Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Die Grenze ist mit Verweis auf Beckert /29/ und Landmann/Rohmer /31/ wie folgt definiert:
Das Fahrzeug nimmt nicht mehr am öffentlichen Verkehr teil, wenn die erste Achse des Fahrzeuges den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Fahrzeug nimmt am öffentlichen Verkehr teil, sobald sich die letzte Achse auf dem öffentlichen Verkehrsweg befindet. Unter Verkehrsweg ist hier die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr zu verstehen, nicht der Fußgängerweg.

4.2 Untersuchungsumfang und Berechnungsmethoden

Unter Berücksichtigung der Ausgangswerte für die relevanten Schallquellen des Vorhabens wird mit Hilfe eines digitalen Berechnungsmodells geprüft, ob die gemäß TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung können Lärmminderungsmaßnahmen im Modell simuliert und deren Wirksamkeit vorab aufgezeigt werden.

zahlwerten für den Schallleistungspegel) durchgeführt. Wird A_{gr} nach dem alternativen Verfahren bestimmt, so verweist DIN-ISO-9613-2 darauf, dass die Richtwirkungskorrektur D_C einen Term D_Ω (aus programmtechnischen Gründen mit K_0 bezeichnet) enthalten muss, um dem scheinbaren Anstieg des Schallleistungspegels der Schallquelle aufgrund von Reflexionen am Boden nahe der Quelle Rechnung zu tragen.

Die Ausbreitungsberechnungen gemäß DIN ISO 9613-2 wurden mit einem anerkannten Berechnungsprogramm /33/ für die den A-bewerteten Gesamtpegel dominierende Mittenfrequenz 500 Hz durchgeführt (alternatives Verfahren gemäß DIN ISO 9613-2). Berücksichtigt wurden Seitenbeugung und drei Reflexionen. Die Prüfung, ob die zulässigen IRW für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden, erfolgt mittels des verwendeten Programms automatisch für die jedem IO theoretisch nächstgelegene Position derjenigen Quellen, die relevante Maximalpegel erzeugen.

4.3 Situationsbeschreibung

4.3.1 Örtliche Verhältnisse, planungsrechtliche Situation

Die Anlage 1 zeigt die örtlichen Verhältnisse einschließlich des geplanten Vorhabens. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 /27/ der Stadt Wyk auf Föhr „Wellnessresort Wyk Südstrand“, der in Bild 1 verkleinert dargestellt ist, sollen drei Sondergebiete A, B und C ausgewiesen werden (siehe Bild 1).

Im Sondergebiet A liegt dabei die Hotelanlage mit Stellplatzanlagen (ebenerdig und Tiefgarage), Hotelvorfahrt und Lieferbereich und Außengastronomie. Das Sondergebiet B hat die Zweckbestimmung „Strandbewirtschaftung“. Das Sondergebiet C beinhaltet die Apartmentanlage mit Stellplatzanlagen (ebenerdig und Tiefgarage) und innerer Erschließung.

Der Schutzstatus für alle drei Sondergebiete im Sinne der TA Lärm /6/ entspricht nach gutachterlicher Auffassung dem eines Mischgebietes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr /26/ ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zielrichtung „Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für Behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen“ dargestellt. Der geltende Bebauungsplan Nr. 31 vom 24.08.1999 weist ein Sondergebiet SO 1 mit der gleichen Zweckbestimmung aus. Diese Zweckbestimmung wird durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31 geändert.

Auf dem Plangrundstück befinden sich im Bestand bis zu dreigeschossige Gebäude, die bisher als Wohn- und Werkstätten „Haus Schöneberg“ des Verbandes „Der Paritätische“ genutzt wurden mit Zufahrt für Besucher, Beschäftigte und Lieferverkehr über die Gmelinstraße sowie mehrere Parkplätze.

Die benachbarten Flächen sind planungsrechtlich wie folgt einzustufen:

Westen: Wohnbebauung westlich der Straße Eulenkamp: Reines Wohngebiet (nach Auskunft der Stadt Wyk auf Föhr[1])

Norden: Wohnbebauung nördlich der Gmelinstraße: Allgemeines Wohngebiet

[1] soll geändert werden auf Schutzstatus „allgemeines Wohngebiet“, Änderung bis dato nicht erfolgt

Osten: Hotelanlage, die gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr in einem Sondergebiet „Wohnen und Tourismus“ liegt; der Schutzstatus im Sinne der TA Lärm /6/ entspricht dem eines Mischgebietes.

Süden: Strandpromenade und Strand (nicht schutzbedürftig)

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 31 „Wellnessresort Wyk Südstrand“ (nach /27/) (verkleinerter Ausschnitt, nicht maßstäblich)

4.3.2 Bauvorhaben

Auf dem Plangrundstück mit einer Gesamtfläche von rund 23.000 m² sollen eine bis zu viergeschossige Hotelanlage mit Wellnesseinrichtungen und Außengastronomie, neun bis zu dreigeschossige Apartmenthäuser und zwei ebenerdige Stellplatzanlagen (27 und 22 Stellplätze, 4 Stellplätze auf dem Apartmenthausgelände) sowie je eine Tiefgarage für das Hotel (84 Stellplätze) und die Apartments (55 Stellplätze) errichtet werden. Bild 2 zeigt das städtebaul. Konzept.

Abbildung 2: Städtebaul. Konzept des Vorhabens Wellnessresort Wyk Südstrand (nach /28/, nicht maßstäblich

Die Zufahrt für die Hotelgäste, die Bewohner der Apartmenthäuser und Beschäftigten erfolgt von der Gmelinstraße aus. Hotel- und der Apartmentbereich verfügen jeweils über getrennte Zufahrten und Parkplätze. Für die Erschließung der Apartmenthäuser wird eine eigene Zuwegung gebaut, die der Erschließung für Behinderte, zur Warenanlieferung, zum vorfahren und Gepäck ausladen und für Rettungsfahrzeuge dienen soll.

Das Verkehrsaufkommen durch Hotel- und Restaurantgäste, Apartment-Nutzer sowie Beschäftigte wird gemäß Verkehrsuntersuchung /25/ wie in Tabelle 5 dargestellt eingeschätzt.

Bereich Hotel		Bereich Apartments	
Nutzung	Fahrten/24 h	Nutzung	Fahrten/24 H
Tiefgarage	130	Tiefgarage	96
27 Stellplätze ebenerdig	180	26 Stellplätze ebenerdig	42
Hotelvorfahrt	100	Innere Erschließung	100
Lieferverkehr	24	Lieferverkehr (Transporter)	2

Tabelle 5: Verkehrsaufkommen und -verteilung im „Wellnessresort Wyk Südstrand“[2]

Die Anlieferungszone für den Hotelbereich soll westlich des Hotels angeordnet werden. Die Lieferfahrzeuge nutzen ebenfalls die Zufahrt an der Gmelinstraße, wenden

[2] zusätzlich zu dem im Verkehrsgutachten berechneten Kfz-Aufkommen von 450 Kfz-Fahrten werden Fahrten innerhalb des Hotelgeländes zwischen Hotelvorfahrt und TG bzw. Stellplatzfläche und im Bereich der inneren Erschließungsflächen der Apartmentanlage

im Bereich der Hotelvorfahrt und rangieren rückwärts in die Anlieferungszone. Lieferverkehr vor 6.00 Uhr und nach 20.00 Uhr wird ausgeschlossen. Für das Berechnungsmodell wird von folgenden Fahrbewegungen und Ladevorgängen je Tag durch Lieferbetrieb ausgegangen:

- Insgesamt 12 Lieferfahrzeuge
- davon 6 Lkw kleiner 7,5 t
- 1 Lkw zw. 6.00 – 7.00 Uhr
- max. 3 Lkw verfügen über ein Kühlaggregat
- Insgesamt werden 30 Europaletten mit Ware angeliefert und Leergut abgeholt.
- Insgesamt werden 30 Rollcontainer angeliefert und Leergut abgeholt (2 Rollcontainer zw. 6.00 – 7.00 Uhr).

Alle Fahrgassen auf dem Betriebsgrundstück werden mit glatter Oberfläche in Asphalt mit feinkörniger ausgeführt. Die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung werden teilweise auf dem Dach des Hotels und teilweise neben den Gebäuden untergebracht. Eine genaue Verortung der Anlagen und Angaben zur Leistung liegen noch nicht vor und werden im Bauantragsverfahren konkretisiert.

4.3.3 Immissionsorte

Anlage 1 zeigt die in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorte (IO). Nennenswerte Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm bestehen für die im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung gewählten maßgeblichen IO nach eigener Einschätzung vor Ort nicht.

Für die gewählten IO wurden die Beurteilungspegel in den Höhen der jeweils vorhandenen, baurechtlich zulässigen Geschosse berechnet. Tabelle 6 zeigt die IO mit den Geschossanzahlen und die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) für Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel). Die Lage der einzelnen IO an der jeweiligen Gebäudefassade wird durch Kürzel für die Himmelsrichtungen in der Spalte Fassade veranschaulicht (z. B.: S bedeutet Süd).

IO Nr.-Bezeichnung	baul. Nutzung	Geschoss-anzahl	Fas-sade	IRW für Beurteilungspegel L_r Tag	Nacht	kurzzeitige Geräuschspitzen Tag	Nacht	Bemerkungen
				dB(A)				
IO 01 - Eulenkamp 9	WR	2	O	50	35	80	55	-
IO 02 - Eulenkamp 8	WR	2	SO	50	35	80	55	-
IO 03 - Eulenkamp 6	WR	2	SO	50	35	80	55	-
IO 04 - Eulenkamp 4a	WR	2	SO	50	35	80	55	-
IO 05 - Eulenkamp 2	WR	2	SO	50	35	80	55	-
IO 06 - Gmelinstraße 18	WA	2	SW	55	40	85	60	-
IO 07 - Gmelinstraße 16	WA	2	SW	55	40	85	60	-
IO 08 - Gmelinstraße 8	WA	5	SW	55	40	85	60	-
IO 09 - Hotel	MI	4	NW	60	45	90	65	SO "Wohnen und Tourismus"
IO 10 - Eulenkamp 9	WR	2	S	50	35	80	55	-

Tabelle 6: Berücksichtigte Immissionsorte (IO) und Immissionsrichtwerte (IRW)

4.4 Schallemissionen

Die Lage aller Schallquellen ist in Anlage 1 dargestellt.

4.4.1 Ebenerdige Parkplätze und Hotelvorfahrt

Die Ermittlung der Schallemissionen des Parkplatzes für Hotelgäste und Besucher-Kfz und Beschäftigte sowie der Ein- und Ausfahrten erfolgte gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie /8/. Im Bereich der Hotelvorfahrt wird ebenfalls eine Fläche für Fahrzeuge modelliert, um die typischen Geräusche beim Türen- und/oder Kofferraumklappenschließen zu berücksichtigen.

Die Pkw-Stellplätze wurden gemäß vorliegender Planung im digitalen Rechenmodell angeordnet und als Flächenschallquelle in 0,5 m Höhe über Grund für den so genannten Normalfall (zusammengefasstes Verfahren gemäß Ziffer 8.2.1 Parkplatzlärmstudie einschließlich Zu- und Abfahrten für den Fall, dass eine genaue Aufteilung der Zu- und Abfahrten auf die einzelnen Stellplätze nicht möglich ist) berücksichtigt.

Mit dem täglichen Verkehrsaufkommen gemäß Tabelle 5 und einer Gleichverteilung des Verkehrs[3] auf den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und die erwartungsgemäß lautesten Nachtstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) ergeben sich folgende Frequentierungen auf den ebenerdigen Parkplätzen in Bewegungen je Stellplatz und Stunde tagsüber und in der lautesten Nachtstunde:

Bezeichnung im Berechnungsmodell	Nutzung	Anzahl Stellplätze (Bezugswert)	Bewegungen je Stellplatz u. Stunde
Parkplatz 1	Hotel	27	0,365
Parkplatz 2	Apartments	22	0,103
Parkplatz Hotelvorfahrt	Hotelvorfahrt	1	5,9

Tabelle 7: Anzahl Stellplätze und Bewegungen je Stellplatz

In der Tabelle 8 sind die berücksichtigten Zuschläge gemäß Parkplatzlärmstudie aufgeführt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Fahrwege (nicht die Stellplätze) innerhalb der geplanten Stellplatzflächen sowie die Ein- und Ausfahrten zu/von den Parkplätzen asphaltiert (bzw. akustisch gleichwertig, d. h. ebene Oberfläche ohne Fugen) ausgeführt werden.

Parkplatz	Parkplatzart gemäß Parkplatzlärmstudie	Zuschlag für Parkplatzart K_{PA} in dB(A)	Zuschlag für Taktmaximalpegel K_I in dB(A)	Zuschlag für Durchfahranteil K_D in dB(A)
Parkplatz Hotel	Hotel	0	4	3,3
Parkplatz Apartments	Wohnanlage	0	4	2,9
Parkplatz Hotelvorfahrt	Hotel	0	4	0

Tabelle 8: Berücksichtigte Zuschläge für die Stellplätze gemäß Parkplatzlärmstudie /8/

Die angeführten Zuschläge sind gemäß Parkplatzlärmstudie Zuschläge "zur sicheren Seite hin". Insbesondere der Impulshaltigkeitszuschlag aufgrund auftretender Taktmaximalpegel nimmt mit zunehmender Entfernung zwischen Quelle und Immissionsort eigentlich ab.

[3] Aufteilung wie folgt: 16/17 (ca. 94 %) des täglichen Verkehrs tags und 1/17 (ca. 6 %) von 22.00 bis 23.00 Uhr

Folgende Ausgangswerte für die Ein- und Ausfahrten sowie die Parkplätze wurden berücksichtigt (Werte aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie):

- Grundwert für den Schallleistungspegel für einen Parkvorgang auf einem P+R-Parkplatz L_{W0} = 63 dB(A)/m zzgl. Zuschläge gemäß Tabelle 8
- Schallleistungs-Maximalpegel von $L_{WA,max}$ = 97,5 dB(A) (Türen- und/oder Kofferraumklappenschließen) für die Pkw-Parkplätze

4.4.2 Tiefgaragen

Bei den beiden geplanten Tiefgaragen wird angenommen, dass von den Parkebenen direkt keine Schallemissionen ausgehen. Die Standorte und die Ausführung der lüftungstechnischen Anlagen sind derzeit noch nicht bekannt und werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkretisiert. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis gemäß TA Lärm /6/ zu erbringen, dass an maßgeblichen Immissionsorten keine störenden Geräuschimmissionen verursacht werden. Die Ausführungen in Kapitel 4.5.5 gelten entsprechend.

Maßgebliche Geräuschquellen der geplanten Tiefgaragen (TG) sind die Fahrten der Kfz auf den Zufahrtsrampen und die Schallabstrahlung aus dem Inneren der Tiefgarage über die Toröffnungen nach außen. Die Rampensteigung soll maximal ca. 15 % betragen.

Die Ermittlung der Schallemissionen über die Toröffnungen sowie der Ein- und Ausfahrten der Pkw erfolgt gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie /8/. Die Toröffnungen werden als vertikale Flächenschallquellen berücksichtigt. Der auf eine Stunde bezogene flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt danach

$L_{W'',1h}$ = 50 dB(A)/m² + 10 lg N
mit N = Anzahl der Fahrbewegungen je Stunde

Die in Formel 12 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /8/ vorgeschlagene Richtcharakteristik, wonach sich die Schallabstrahlung gegenüber der Flächennormale der Tiefgaragenöffnung vermindert, wurde im Sinne einer konservativen Betrachtung nicht berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ergeben sich folgende Werte für $L_{W'',1h}$:

TG Hotel:	tags und nachts 7,6 Fahrten/h	$L_{W'',1h}$ = 59,8 dB(A)/m²
TG Apartments:	tags und nachts 5,6 Fahrten/h	$L_{W'',1h}$ = 57,5 dB(A)/m²

Die Rampenfahrten werden als Linienschallquellen in jeweils 0,5 m Höhe über der Fahrbahn angesetzt. Gegenüber der Fahrt in der Ebene wird ein mittlerer Steigungszuschlag von 6 dB(A) auf alle Fahrten (aufwärts und abwärts) erhoben. Der längenbezogene Schallleistungspegel je Fahrzeug bezogen auf ein Ereignis je Stunde beträgt damit:

$L_{W',1h}$ = 53,7 dB(A)/m + 10 lg N

Im vorliegenden Fall ergeben sich folgende Werte für $L_{W',1h}$:

Rampe TG Hotel:	tags/nachts 7,6 Fahrten/h	$L_{W',1h}$ = 62,5 dB(A)/m
Rampe TG Apartments:	tags/nachts 5,6 Fahrten/h	$L_{W',1h}$ = 61,2 dB(A)/m

Die Seitenflächen der Rampen wurden im Sinne einer konservativen Betrachtung als reflektierend (Reflexionsverlust 1 dB) angenommen.

4.4.3 Pkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück

Die Fahrten der Kfz auf dem Gelände werden als Linienschallquellen in jeweils 0,5 m Höhe über der Fahrbahn angesetzt. Der längenbezogene Schallleistungspegel je Fahrzeug (Pkw) bezogen auf ein Ereignis je Stunde beträgt gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie /8/:

$L_{W',1h}$ = 47,7 dB(A)/m + 10 lg N
mit N = Anzahl der Fahrbewegungen je Stunde

Aus dem Verkehrsaufkommen gemäß Tabelle 5 bezogen auf 17 Stunden (vgl. Kapitel 4.5.1) ergeben sich für die Fahrwege folgende Werte für $L_{W',1h}$ für tags und nachts:

Zufahrt Parkplatz Hotel:	10,8 Fahrten/h	$L_{W',1h}$ = 57,9 dB(A)/m
Zufahrt TG Hotel (Ebene):	7,6 Fahrten/h	$L_{W',1h}$ = 56,5 dB(A)/m
Zufahrt Hotelvorfahrt:	5,9 Fahrten/h	$L_{W',1h}$ = 55,4 dB(A)/m
Zufahrt TG Apartments (Ebene):	5,6 Fahrten/h	$L_{W',1h}$ = 55,2 dB(A)/m
Zufahrt Apartmenthäuser:	5,9 Fahrten/h	$L_{W',1h}$ = 55,4 dB(A)/m

4.4.4 Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück und Anlieferzone

Die Fahrbewegungen der Lkw im Bereich der Anlieferzone werden gemäß dem Technischen Bericht /9/ mit folgenden Ansätzen berechnet:

- längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA,1\,h}'$ = 63 dB(A)/m für Vorwärtsfahren und $L_{WA,1\,h}'$ = 68 dB(A)/m für Rangiervorgänge (Rückwärtsfahrten in die Anlieferzone)
- Schallleistungs-Maximalpegel von $L_{WA,max}$ = 104,5 dB(A) (Vorbeifahrt)

Die Fahrwege werden als Linienquellen in 1 m Höhe über Gelände modelliert.

Bei der Be- und Entladung über die absenkbare Ladebordwand der Liefer-Lkw mit Hubwagen und Rollcontainern werden hohe Schallleistungen und vor allem auch hohe Maximal-Schallleistungspegel $L_{WA,max}$ erzeugt. Tabelle 9 zeigt in einer Zusammenstellung die auf eine Stunde und ein Ereignis bezogenen Schalleistungspegel und Maximal-Schalleistungspegel des o. g. Technischen Berichtes zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen /9/. Das Festsetzen der Paletten auf der Ladefläche der Lkw kann wegen der im Vergleich dazu geringeren Pegel vernachlässigt werden.

Art der Rampe	Vorgang	$L_{WA,1\,h}$ dB(A)	$L_{WA,max}$ dB(A)
Außenrampe	Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand	88	
	leer auf Lkw		121
Außenrampe	Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand	78	
	leer auf Lkw		112
$L_{WA,1\,h}$	Schalleistungspegel (arithmet. Mittelwert) bezogen auf ein Ereignis und auf eine Stunde umgerechnet		
$L_{WA,max}$	Maximal-Schalleistungspegel		

Tabelle 9: Ausgangswerte für die Verladung gemäß Technischem Bericht /9/

Mit den in Kapitel 4.4.4 aufgeführten Zahlen ergeben sich die in Tabelle 10 zusammengestellten Schallleistungen (zusammengefasst und bezogen auf eine Stunde) und Maximal-Schallleistungspegel für die zu berücksichtigenden Vorgänge. Im Berechnungsmodell wird konservativ von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- Je Palette/Rollcontainer treten zwei Schallereignisse (zwei Ladebordwand-Überfahrten) auf. Es erfolgt also jeweils eine Leerfahrt mit dem Hubwagen/Rollcontainer.
- Zwischen 6.00 und 7.00 Uhr wird 1 Rollcontainer angeliefert und das entsprechende Leergut abgeholt. Damit ergeben sich in diesem Zeitraum 2 Schallereignisse.
- Zwischen 7.00 und 20.00 Uhr werden jeweils 30 Paletten und 30 Rollcontainer angeliefert und das entsprechende Leergut abgeholt. Damit ergeben sich in diesem Zeitraum jeweils 60 Schallereignisse.

Vorgang	$L_{WA,1\,h,\,1\,Ereign.}$ dB(A)	n_{ges}	$L_{WA,1\,h,\,n\,Ereign.}$ dB(A)	$L_{WA,max}$ dB(A)
Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand	88	60	105,8	121,0
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand	78	60	95,8	112,0
$L_{WA,1\,h,\,1\,Ereignis}$	Schalleistungspegel bezogen auf ein Ereignis und auf eine Stunde umgerechnet			
n_{ges}	Anzahl der Ereignisse			
$L_{WA,1\,h,\,nges}$	Schalleistungspegel bezogen auf n Ereignisse und auf eine Stunde umgerechnet			
$L_{WA,max}$	Maximal-Schalleistungspegel			

Tabelle 10: Ausgangswerte für die Ent- und Beladung

Bis zu drei Lkw je Tag verfügen über ein Kühlaggregat (worst case), das sich i. d. R. hinter der Fahrerkabine in ca. 3,50 m Höhe befindet. Dieses Kühlaggregat bleibt während der Zeit der Ent- und Beladung des Lkw in Betrieb und kann entweder über den Motor des Lkw oder über Netz betrieben werden. Die Geräuschemission des Kühlaggregates ist jedoch auch bei Netzbetrieb relativ hoch. Aus eigenen Messungen und verfügbarer Literatur /10/ wurde für das Lkw-Kühlaggregat ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 98 dB(A) zur sicheren Seite für die Nachbarschaft hin angesetzt. Diese Schallleistung (im Modell als Punktschallquelle definiert) ist im ungünstigsten Fall je Lkw für 15 min in Betrieb.

4.4.5 Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

Die Anlagen für die technische Gebäudeausrüstung sollen auf dem Dach der Hotelanlage untergebracht werden. Eine konkrete Verortung und Angaben zur Leistung können erst im Bauantragsverfahren erfolgen. Bei der Auswahl und Aufstellung der Anlagen sind die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2081 Blatt 1 /21/ zu beachten. Bezüglich der Schallabstrahlung in die Umgebung ist zu beachten, dass der Immissionsanteil jeder einzelnen Raumlufttechnischen Anlage (RLT-Anlage) an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unter dem Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm liegen muss. Die Richtlinie empfiehlt um Geräuschbelästigungen auszuschließen, dass der zulässige Immissionsanteil einer RLT-Anlage den niedrigsten Grundgeräuschpegel, der zu einem Zeitpunkt in der zukünftigen Betriebszeit der Anlage herrscht, um mindestens 10 dB unterschreiten soll.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, dass der Immissionsanteil aller RLT-Anlagen des Bauvorhabens in Summe an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft den jeweils geltenden Immissionsrichtwert um 10 dB(A) unterschreitet. Bei der Wahl der Aufstellungsorte der RLT-Anlagen ist außerdem zu beachten, dass an den nächst gelegenen Fenstern und Balkonen der Hotelanlage und der Apartment-Häuser keine Geräuschbelästigungen auftreten. Dort sind in der Gesamtbelastung mindestens die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einzuhalten.

Gemäß dem allgemein anerkannten Stand der Technik wird außerdem vorausgesetzt, dass die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung weder impuls- noch tonhaltige und keine schädlichen tieffrequenten Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45 680 /18/ einschließlich Beiblatt 1 /19/ erzeugen.

Einer Unterbringung innerhalb geschlossener Räume ist der Vorzug zu geben. Andernfalls ist der Stand der Technik, möglichst geräuscharme Geräte einzusetzen zu beachten.

4.4.6 Außengastronomie und Poolbereich

Im Bereich des Südwestflügels des geplanten Hotels sind Terrassen für die Außenbewirtschaftung der Hotelgäste und externer Restaurantbesucher vorgesehen. Die Anzahl der Sitzplätze wird im Gebäudeentwurf mit 200 für die Terrasse des Hotelrestaurants und 60 für die Terrasse des Fine Dining angegeben.

Die beiden Dachterrassen, die dem Spa-Bereich angegliedert sind, dienen als Ruhebereich für die Gäste des Spa. Sie werden deshalb nicht als Schallquelle betrachtet.

Die Lage der Restaurant-Terrassen ist im Lageplan Anlage 1 zu erkennen.

Es wird davon ausgegangen, dass es bei der Außenbewirtschaftung um normalen Speisegaststätten- bzw. Café-Betrieb handelt. Musikbeschallung und Nutzung als Tanzlokal werden ausgeschlossen. Maßgebliche Geräuschquellen von Flächen zur Außenbewirtschaftung sind sprechende Menschen. Nach einem Ansatz für „Gartenlokale und andere Freisitzflächen“ in der der VDI-Richtlinie 3770 /24/ wird folgendes Berechnungsmodell angewendet:

$L_{WA} = L_{WA,P} + 10 \lg n + 10 \lg k$
mit
$L_{WA,P}$ = 65 dB(A) - Schallleistungspegel einer normal sprechenden Person
n Anzahl der verfügbaren Plätze
k = 0,5 - Gleichzeitigkeitsfaktor: Es wird angenommen, dass jede zweite Person spricht

Es wird eine Flächenschallquelle mit 1,2 m Höhe über dem Boden (sitzende Person) modelliert. Mit der oben genannten maximalen Gästeanzahl betragen die Schallleistungspegel:

Terrasse „Fine Dining“, 60 Plätze:	L_{WA} = 79,8 dB(A)
Terrasse Hotelrestaurant und Café, 200 Plätze:	L_{WA} = 85,0 dB(A)

Zur Berechnung kurzzeitiger Geräuschspitzen wird ein Schallleistungs-Maximalpegel von $L_{WA,max}$ = 90 dB(A) (lautes Rufen gemäß Tabelle 1 in der VDI 3770 /24/) angesetzt.

Es wird zunächst angenommen, dass die Außenbewirtschaftung täglich von:

Hotelrestaurant: 7:00 – bis “open end”

Fine Dining: 17:00 – 22:00 Uhr in Betrieb ist.

Der geplante Wellnessbereich südlich des Südostflügels des Hotels dient der Entspannung und Erholung. Es kann davon ausgegangen werden, dass dort auf eine ruhige Atmosphäre geachtet wird und diese Nutzung als Geräuschquelle vernachlässigt werden kann.

4.4.7 Sondergebiet Strandbewirtschaftung

Die Strandbewirtschaftung liegt in einem eigenen Teilgebiet innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die genaue bauliche Gestaltung wird im Bebauungsplanentwurf nun verbindlich festgelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Strandbewirtschaftung um einen sog. Schankgartenbetrieb handelt. Musikbeschallung und Nutzung als Tanzlokal werden grundsätzlich ausgeschlossen. Maßgebliche Geräuschquellen von Flächen zur Schankgartenbewirtschaftung sind sprechende Menschen. Im Unterschied zu der tendenziell eher ruhigen Atmosphäre im Bereich des Hotelrestaurants ist bei einem Schankgarten mit höheren spezifischen Geräuschemissionen zu rechnen.

Die Anzahl der Sitzplätze wird mit insgesamt 100 angegeben. Die Lage der Terrasse ist im Lageplan Anlage 1 zu erkennen.
Nach einem Ansatz für "Schankgärten" nach dem sogenannten "Wiener Modell" /33/ (das annähernd dem Emissionsansatz der VDI-Richtlinie 3770 /24/ für "sprechen sehr laut" entspricht) wird folgendes Berechnungsmodell angewendet:

$L_{WA} = L_{WA,P} + 10 \lg n/3$
mit $L_{WA,P}$ = 75 dB(A) - Schallleistungspegel einer Person
n Anzahl der verfügbaren Plätze
Es wird eine Flächenschallquelle mit 1,2 m Höhe über dem Boden (sitzende Person) modelliert. Mit der oben genannten maximalen Gästeanzahl betragen die Schallleistungspegel:

Terrasse "Strandbar", 100 Plätze: LWA = 90,2 dB(A)

Zur Berechnung kurzzeitiger Geräuschspitzen wird ein Schallleistungs-Maximalpegel von LWA,max = 90 dB(A) angesetzt.
Es wird zunächst konservativ für die Berechnung angenommen, dass die Außenbewirtschaftung täglich von 6.00 bis "open-end" Uhr in Betrieb ist.
Maßgeblich für die Begrenzung der Geräuschemissionen ist der Immissionsort IO 10 an der Südfassade des Hauses Eulenkamp 9.
Falls eine Musikbeschallung der Strandbar vorgesehen sein sollte, müsste diese "eingepegelt" werden. D. h. die maximale Lautstärke der Beschallungsanlage wäre unter Berücksichtigung der übrigen Geräusche des Schankgartens und der Vorbelastung durch andere gewerbliche Schallquellen so zu begrenzen, dass der Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort eingehalten wird. Eine Überschreitung ist durch einen verplombten Pegelbegrenzer verbindlich auszuschließen.

4.4.8 Eventfläche

Zu der gemäß dem Entwurf zum Städtebaulichen Konzept /27/ auf einer Fläche nordöstlich des Hotels, östlich der Hotelvorfahrt vorgesehenen Eventfläche liegen zum gegenwärtigen Planungsstadium keine konkreten Informationen vor. Es sollen Veranstaltungen mit bis zu 130 Personen durchgeführt werden.

Überschlägige Berechnungen wurden auf der Grundlage folgender Annahmen und Ansätze durchgeführt:

- Bei der hohen Zahl der Personen ist mit einem Schallleistungspegel der sprechenden Personen von mindestens $L_{WA,P}$ = 70 dB(A) (gehobenes Sprechen) zu rechnen.
- Mit einem Gleichzeitigkeitsfaktor k = 0,33 (33 %, d.h. jede dritte Person spricht) ergibt sich bei 250 Personen ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 89,2 dB(A).
- Der maßgebliche Immissionsort ist der IO 4, der ohne Abschirmung ca. 80 m nordwestlich der Mitte der geplanten Eventfläche liegt.
- Falls eine elektroakustische Anlage zur Musikbeschallung oder für Ansagen o.ä. vorgesehen ist, muss der Schallleistungspegel der Anlage so begrenzt werden, dass die Gesamtbelastung inklusive der Geräusche der teilnehmenden Personen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort (hier 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) nicht überschreitet.

4.5 Schallimmissionen

Die folgende Tabelle 13 zeigt zusammengefasst die Ergebnisse der Geräuschimmissions-Berechnungen für das Planvorhaben ohne Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen. Die Lage der Immissionsorte ist in den Plänen in Anlage 1 zu erkennen. In den Spalten „IRW-Übers." sind die jeweiligen Differenzen zu den angesetzten Immissionsrichtwerten (IRW) dargestellt, falls Überschreitungen der IRW auftreten.

IO-Nr.-Bezeichnung	Nutzung	Ges.	Fas.	IRW Beurt.-pegel		IRW Max.-pegel		Beurteilungspegel L_r		IRW-Übers.		Maximalpegel L_{max}		IRW-Übers.	
				T	N	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N
				dB (A)											
IO 01 - Eulenkamp 9	WR	EG	O	50	35	80	55	43,1	36,5		1,5	55,3	45,5		
	WR	1.OG	O	50	35	80	55	44,0	37,1		2,1	56,9	46,8		
IO 02 - Eulenkamp 8	WR	EG	SO	50	35	80	55	54,2	33,6	4,2		80,2	53,0	0,2	
	WR	1.OG	SO	50	35	80	55	55,9	34,1	5,9		82,6	53,8	2,6	
IO 03 - Eulenkamp 6	WR	EG	SO	50	35	80	55	52,6	35,7	2,6	0,7	79,6	52,8		
	WR	1.OG	SO	50	35	80	55	53,6	36,2	3,6	1,2	80,7	53,4	0,7	
IO 04 - Eulenkamp 4a	WR	EG	SO	50	35	80	55	51,7	40,7	1,7	5,7	76,6	59,3		4,3
	WR	1.OG	SO	50	35	80	55	52,6	41,5	2,6	6,5	77,5	60,0		5,0
IO 05 - Eulenkamp 2	WR	EG	SO	50	35	80	55	49,2	38,6		3,6	73,9	57,1		2,1
	WR	1.OG	SO	50	35	80	55	49,8	39,3		4,3	74,5	58,0		3,0
IO 06 - Gmelinstraße 18	WA	EG	SW	55	40	85	60	46,4	38,5			71,6	58,9		
	WA	1.OG	SW	55	40	85	60	46,8	39,0			72,1	58,5		
IO 07 - Gmelinstraße 16	WA	EG	SW	55	40	85	60	42,3	38,1			61,9	59,1		
	WA	1.OG	SW	55	40	85	60	42,5	38,3			61,9	58,8		
IO 08 - Gmelinstraße 8	WA	EG	SW	55	40	85	60	37,0	34,5			63,9	57,0		
	WA	1.OG	SW	55	40	85	60	38,8	36,4			64,0	56,9		
	WA	2.OG	SW	55	40	85	60	39,2	36,9			63,9	56,3		
	WA	3.OG	SW	55	40	85	60	39,4	37,1			63,8	55,6		
	WA	4.OG	SW	55	40	85	60	39,4	37,1			63,7	54,8		
IO 09 - Hotel	MI	EG	NW	60	45	90	65	35,0	34,2			63,5	51,7		
	MI	1.OG	NW	60	45	90	65	36,4	35,8			63,7	53,4		
	MI	2.OG	NW	60	45	90	65	36,9	36,3			63,8	53,9		
	MI	3.OG	NW	60	45	90	65	37,1	36,5			63,8	54,0		
IO 10 - Eulenkamp 9	WR	EG	S	50	35	80	55	41,0	38,2		3,2	53,2	44,1		
	WR	1.OG	S	50	35	80	55	42,5	39,7		4,7	53,2	45,2		

Tabelle 11: Berechnungsergebnisse ohne Lärmschutzmaßnahmen

Die Berechnungsergebnisse in Tabelle 11 zeigen, dass insbesondere an den Immissionsorten im westlich benachbarten reinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte (IRW) rechnerisch sowohl durch die Beurteilungspegel als auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten werden.

Tagsüber treten die höchsten Beurteilungspegel L_r mit bis zu 55,9 dB(A) an dem IO 02 (Eulenkamp 8) im 1. OG auf. Der IRW tags von 50 dB(A) wird somit um rund 6 dB(A) überschritten. Die Hauptursache hierfür ist die Anlieferzone westlich des Hotels.

Nachts wird am IO 04 (Eulenkamp 4a) mit 41,5 dB(A) der höchste Beurteilungspegel erreicht. Die Richtwertüberschreitung beträgt also 6,5 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten den nachts zulässigen Wert am selben IO um 5 dB(A). Bestimmend für die Immissionen ist hier der Parkplatz des Hotels, dessen minimaler Abstand zum IO 04 nur ca. 18 m beträgt.

Angesicht der ermittelten Immissionssituation sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierfür kommen prinzipiell infrage:

- bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände)
- Erhöhung des Abstandes zwischen Geräuschquelle und Immissionsort (d.h. zum Beispiel Verlagerung des Parkplatzes)
- Zeitliche Beschränkungen

Die von der Anlieferzone verursachten Geräuschimmissionen lassen sich durch eine Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe und 14 m Länge westlich der Anlieferzone so begrenzen, dass tagsüber keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den IO 02 bis 04 mehr auftritt. Voraussetzung für die ausreichende Wirkung der Lärmschutzwand ist, dass zwischen deren südlichem Ende und der Wand des Hotels keine Lücke bleibt. Falls hier ein Durchgang erforderlich sein sollte, ist eine Tür in der Lärmschutzwand vorzusehen, die nur zum Passieren geöffnet werden kann.

Tabelle 12 zeigt die Berechnungsergebnisse mit der beschriebenen Lärmschutzwand.

IO-Nr.-Bezeichnung	Nut-zung	Ges.	Fas.	IRW Beurt.-pegel		IRW Max.-pegel		Beurteilungspegel L_r		IRW-Übers.		Maximalpegel L_{max}		IRW-Übers.	
				T	N	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N
				dB (A)											
IO 01 - Eulenkamp 9	WR	EG	O	50	35	80	55	42,9	36,4		1,4	55,3	45,5		
	WR	1 OG	O	50	35	80	55	43,9	37,1		2,1	56,9	46,8		
IO 02 - Eulenkamp 8	WR	EG	SO	50	35	80	55	48,7	33,6			71,0	53,0		
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	49,0	34,1			72,6	53,8		
IO 03 - Eulenkamp 6	WR	EG	SO	50	35	80	55	48,7	35,7		0,7	73,0	52,8		
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	49,6	36,2		1,2	74,3	53,4		
IO 04 - Eulenkamp 4a	WR	EG	SO	50	35	80	55	49,2	40,7		5,7	71,7	59,3		4,3
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	50,2	41,5	0,2	6,5	73,3	60,0		5,0
IO 05 - Eulenkamp 2	WR	EG	SO	50	35	80	55	47,2	38,6		3,6	71,9	57,1		2,1
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	48,0	39,4		4,4	72,7	58,0		3,0
IO 06 - Gmelinstraße 18	WA	EG	SW	55	40	85	60	46,4	38,5			71,6	58,9		
	WA	1 OG	SW	55	40	85	60	46,8	39,0			72,1	58,5		
IO 07 - Gmelinstraße 16	WA	EG	SW	55	40	85	60	42,3	38,1			61,9	59,1		
	WA	1 OG	SW	55	40	85	60	42,5	38,3			61,9	58,8		
IO 08 - Gmelinstraße 8	WA	EG	SW	55	40	85	60	37,0	34,5			63,9	57,0		
	WA	1 OG	SW	55	40	85	60	38,8	36,4			64,0	56,9		
	WA	2. OG	SW	55	40	85	60	39,2	36,9			63,9	56,3		
	WA	3. OG	SW	55	40	85	60	39,4	37,1			63,8	55,6		
	WA	4. OG	SW	55	40	85	60	39,4	37,1			63,7	54,8		
IO 09 - Hotel	MI	EG	NW	60	45	90	65	35,1	34,2			63,9	51,9		
	MI	1 OG	NW	60	45	90	65	36,5	35,9			64,1	53,4		
	MI	2. OG	NW	60	45	90	65	37,0	36,4			64,1	53,8		
	MI	3. OG	NW	60	45	90	65	37,1	36,6			64,1	54,0		
IO 10 - Eulenkamp 9	WR	EG	S	50	35	80	55	41,0	38,2		3,2	53,2	44,1		
	WR	1 OG	S	50	35	80	55	42,5	39,7		4,7	53,2	45,2		

Tabelle 12: Berechnungsergebnisse mit Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferzone

Zur Vermeidung der IRW-Überschreitung nachts an den Immissionsorten IO 03 bis 05 sind Lärmschutzwände am Parkplatz des Hotels vorzusehen Die Lärmschutzwände müssten mindestens folgende Abmessungen aufweisen:

Stellplätze, Bereich Anlieferung:
Länge 14 m, max. Höhe 2,50 m, Fläche 30 m², beidseitig reflektierend, alternativ Wand mit Dach (Einhausung) adäquat zu übrigen Stellplätzen

Übrige Stellplätze entlang Seite Eulenkamp:
Länge 45 m, Wand mit Überdachung über den Parkständen, da sonst eine Höhe von bis zu 5,0 m notwendig wäre

Als Alternative zum Bau von relativ hohen Lärmschutzwänden bzw. aufwändigen Maßnahmen käme die Verlagerung des Hotel-Parkplatzes infrage. Maßgeblich für die erforderliche Entfernung zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächst gelegenen Immissionsort ist die Einhaltung des Maximalpegel-Kriteriums. Nach Empfehlung der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /8/ sind (ohne Lärmschutzwände) bei Nachtnutzung des Parkplatzes folgende Mindestabstände einzuhalten:

zum IO im reinen Wohngebiet (WR):	43 m
zum IO im allgemeinen Wohngebiet (WA):	28 m

Während mit der Stellplatzanlage der Apartments ein ausreichender Mindestabstand eingehalten werden kann, ist dies mit den Stellplätzen der Hotelanlage nicht möglich, sodass hier aktive Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Durch die Drehung des Parkplatzes der Apartmentanlage im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird eine aus schalltechnischer Sicht günstigere Konstellation erreicht.

Die Einhaltung eines Mindestabstands von mindestens 5 m nach Südwesten führt zu einer Richtwerteinhaltung am IO 07.

Die Richtwertüberschreitung des Beurteilungspegels nachts am IO 01 und IO 10 wird von der Strandbewirtschaftung bei 100 berücksichtigten Plätzen verursacht. Die Plätze sind deshalb nach 22:00 Uhr auf den überdachten Bereich zu begrenzen.

Die Ergebnisse der Berechnungen unter Berücksichtigung aller beschriebenen Maßnahmen sind in Tabelle 13 dargestellt.

Die beiden Bilder in Anlage 1 zeigen in 4,60 m Höhe über Grund (ca. Höhe 1. OG) berechnete sog. Rasterlärmkarten für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht. In diesen ist anschaulich die flächenhafte Verteilung der Beurteilungspegel im Untersuchungsgebiet ersichtlich. Maßgeblich für die Beurteilung sind jedoch die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen.

Wie Tabelle 12 zeigt, sind für die Strandbewirtschaftung tags (6.00 bis 22.00 Uhr) Platzzahlen von 100 Plätzen möglich. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) gemäß TA Lärm /6/ ist eine Beschränkung auf die Plätze unterhalb dem geplanten Vordach notwendig.

Anlage 2 zeigt die Berechnungsparameter und -ergebnisse für alle Schallquellen und die jeweils obersten Etagen der Immissionsorte für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht.

IO-Nr.-Bezeichnung	Nut-zung	Ges.	Fas.	IRW Beurt.-pegel		IRW Max.-pegel		Beurteilungspegel Lr		IRW-Übers.		Maximalpegel Lmax		IRW-Übers.	
				T	N	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N
				dB (A)											
IO 01 - Eulenkamp 9	WR	EG	O	50	35	80	55	42,9	33,7			55,3	45,5		
	WR	1 OG	O	50	35	80	55	43,9	33,9			56,9	46,8		
IO 02 - Eulenkamp 8	WR	EG	SO	50	35	80	55	48,6	32,0			71,0	53,0		
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	48,9	32,5			72,6	53,8		
IO 03 - Eulenkamp 6	WR	EG	SO	50	35	80	55	48,1	31,6			73,0	51,5		
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	49,2	32,8			74,3	52,1		
IO 04 - Eulenkamp 4a	WR	EG	SO	50	35	80	55	46,5	32,8			71,7	53,5		
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	48,5	34,9			73,3	54,5		
IO 05 - Eulenkamp 2	WR	EG	SO	50	35	80	55	44,0	31,4			69,5	53,4		
	WR	1 OG	SO	50	35	80	55	46,1	33,7			72,1	54,3		
IO 06 - Gmelinstraße 18	WA	EG	SW	55	40	85	60	46,4	38,3			71,6	58,9		
	WA	1 OG	SW	55	40	85	60	46,7	38,8			72,1	58,5		
IO 07 - Gmelinstraße 16	WA	EG	SW	55	40	85	60	42,3	38,1			61,9	59,1		
	WA	1 OG	SW	55	40	85	60	42,4	38,3			61,9	58,8		
IO 08 - Gmelinstraße 8	WA	EG	SW	55	40	85	60	37,0	34,5			63,9	57,0		
	WA	1 OG	SW	55	40	85	60	38,8	36,4			64,0	56,9		
	WA	2. OG	SW	55	40	85	60	39,2	36,9			63,9	56,3		
	WA	3. OG	SW	55	40	85	60	39,4	37,1			63,8	55,6		
	WA	4. OG	SW	55	40	85	60	39,4	37,1			63,7	54,8		
IO 09 - Hotel	MI	EG	NW	60	45	90	65	35,0	34,2			63,7	51,7		
	MI	1 OG	NW	60	45	90	65	36,4	35,8			63,9	53,4		
	MI	2. OG	NW	60	45	90	65	36,9	36,3			63,9	53,9		
	MI	3. OG	NW	60	45	90	65	37,1	36,5			63,9	54,0		
IO 10 - Eulenkamp 9	WR	EG	S	50	35	80	55	41,0	34,0			53,2	44,1		
	WR	1 OG	S	50	35	80	55	42,5	34,2			53,2	45,2		

Tabelle 13: Berechnungsergebnisse mit Lärmschutzwänden im Bereich der Anlieferzone und Parkplatzeinhausung

Eine überschlägige Ausbreitungsrechnung (nur unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung) für die Eventfläche ergibt einen Mittelungspegel am IO 04 von 48 dB(A). Tagsüber bis 22.00 Uhr wäre somit eine Veranstaltung mit ca. 130 Personen prinzipiell möglich. Nach 22.00 Uhr würde der überschlägig berechnete Beurteilungspegel den IRW von 35 dB(A) um ca. 10 dB(A) überschreiten. Eine regelmäßige Nutzung der Eventfläche nachts an der vorgesehenen Position ist daher nicht genehmigungsfähig.

Unter Heranziehung der Bestimmungen für seltene Ereignisse gemäß TA Lärm Nr. 7.2 /6/ könnte eine solche Veranstaltung an nicht mehr als zehn Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden genehmigt werden. Die TA-Lärm lässt diese Ausnahmeregelung zu, wenn die Immissionsrichtwerte auch bei Einhaltung des Standes der Technik nicht eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall wäre dies z.B. bei Musikbeschallung im Freien oder Zelt gegeben.

Die Entscheidung hierüber obliegt jeweils der zuständigen Ordnungsbehörde. Für seltene Ereignisse gilt der Immissionsrichtwert nachts von 55 dB(A) (vgl. Tabelle 2 in Kapitel 4.1).

Die Genauigkeit der Prognose lässt sich mit Verweis auf Tabelle 5 der DIN ISO 9613-2 /13/ nur abschätzen. Die Unsicherheit der Prognose beträgt ungefähr ± 3 dB(A). Angesichts der verwendeten worst-case-Emissionsansätze wird eingeschätzt, dass die berechneten Beurteilungspegel die tatsächlich auftretende Situation überschätzen und selbst im ungünstigsten Fall die IRW eingehalten werden.

5 Verkehrslärm

Beim Verkehrslärm wird der An- und Abfahrtsverkehr des geplanten Projekts berücksichtigt, der die bestehende Verkehrsbelastung der Gmelinstraße verändert.

Nach TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen) in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, soweit (Bedingungen gelten kumulativ)

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen und
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /5/) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

5.1 Eingangsdaten

Folgende Eingangsdaten wurden bei der Berechnung berücksichtigt:

Straße	Verkehrs-belastung/ Tag (DTV) in Kfz/Tag (Bestand)	Verkehrs-belastung/ Tag (DTV) in Kfz/Tag (Prognose)	tags	nachts	SV Anteil tags/ nachts in % (Bestand)	SV Anteil tags/ nachts in % (Prognose)	Belag	Geschwin-dig-keit
Gmelinstraße Westl. Hotel-zu/Ausfahrt	1.360	1.825	0,06 DTV	0,008 DTV	2,6	2,0	Asphalt	30 km/h
Gmelinstr. zw. Hotel u. Apart-mentzu/Ausfahrt	1.360	1.570	0,06 DTV	0,008 DTV	2,6	2,9	Asphalt	30 km/h
Gmelinstraße östl. Apartment-zu/Ausfahrt	1.360	1.430	0,06 DTV	0,008 DTV	2,6	3,2	Asphalt	30 km/h

Tabelle 14: Eingangsdaten für die Verkehrslärmberechnung

Die nach 16. BImSchV zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte sind:

Nutzung	Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV in dB(A) tags	Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV in dB(A) nachts
Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet	59	49

Tabelle 15: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Die nach DIN 18005 für die geplanten Nutzungen zu berücksichtigenden Orientierungswerte sind:

Nutzung	Orientierungswert nach DIN 18005 in dB(A) tags	Orientierungswert nach DIN 18005 in dB(A) nachts
SO/Mischgebiet	60	50

Tabelle 16: Orientierungswert nach DIN 18005

Der Schall, der vom Straßenverkehr ausgeht wird als Linienschallquelle betrachtet. Der Korrekturzuschlag für die Straßenoberfläche beträgt D_{StrO} 0 dB(A).

5.2 Ergebnis der Berechnung

In der folgenden Tabelle sind die Emissionspegel der betrachteten Straßenabschnitte dargestellt:

	Bestand		Planung	
	LmE (tags) in dB(A)	LmE (tags) in dB(A)	LmE (nachts) in dB(A)	LmE (nachts) in dB(A)
Gmelinstraße Westl. Hotelzu/Ausfahrt	49,4	40,4	50,3	41,6
Gmelinstr. zw. Hotel u. Apartment-zu/Ausfahrt	49,4	40,4	50,2	41,0
Gmelinstraße östl. Apartment-zu/Ausfahrt	49,4	40,4	49,9	40,6

Tabelle 17: Emissionspegel

Es ist eine Erhöhung der Emissionspegel von 0,5 – 0,9 dB(A) zu erwarten infolge des prognostizierten Verkehrsaufkommens des Wellnessresorts.
Die Schallausbreitung der Verkehrsgeräusche ist in Rasterlärmkarten für Tag und Nacht in der Anlage 3 dargestellt.

Im Bestand liegen die Werte zwischen 52,0 – 55,0 dB(A) am Tag und 43 – 46 dB(A) in der Nacht an den der Straße zugewandten Fassaden.
Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind damit nicht überschritten.

In der Planung sind Werte zwischen 53,0 – 56,0 dB(A) am Tag und 44 – 47 dB(A) in der Nacht an den der Straße zugewandten Fassaden zu verzeichnen.

5.3 Beurteilung der Schallimmission

In Folge des zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommens durch das Wellnessresort ergibt sich eine Erhöhung der Immissionen von 1 dB(A) am Tag und 1 dB(A) in der Nacht. Damit ist ein Kriterium der TA Lärm, eine Erhöhung um 3 dB(A) nicht erfüllt

Die Erhöhung führt zu keiner Überschreitung der Immissiongrenzwerte nach 16. BImSchV. Damit ist ein weiteres Kriterium der TA Lärm, die erstmalige oder weitgehende Überschreitung der Immissionsgrenzwert nicht erfüllt.
Bezogen auf die geplanten Nutzungen erfolgt keine Überschreitung der orientierungswerte nach DIN 18005. Damit sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm notwendig.

6 Empfehlungen und Schallschutzmaßnahmen

Für die in den Sondergebieten planungsrechtlich möglichen Vorhaben Hotel- und Apartmentanlage sowie Strandbewirtschaftung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm durchgeführt. Des weiteren wurden die Verkehrsgeräusche ausgehend vom Straßenverkehr der Gmelinstraße untersucht.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:

Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) tags für die Beurteilungspegel und für kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Realisierung des Bauvorhabens Hotel- und Apartmentanlage ohne Lärmschutzmaßnahmen an maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten.

Tagsüber treten die höchsten Beurteilungspegel L_r mit bis zu 55,9 dB(A) an dem IO 02 (Eulenkamp 8) im 1. OG auf. Der IRW für tags von 50 dB(A) wird somit um rund 6 dB(A) überschritten. Die Hauptursache hierfür ist die Anlieferzone westlich des Hotels.

Nachts wird am IO 04 (Eulenkamp 4a) mit 41,5 dB(A) der höchste Beurteilungspegel erreicht. Die Richtwertüberschreitung beträgt also 6,5 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten den nachts zulässigen Wert am selben IO um 5 dB(A). Bestimmend für die Immissionen ist hier der Parkplatz des Hotels, dessen minimaler Abstand zum IO 04 nur ca. 18 m beträgt.

Grundsätzlich gilt auch für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen (Übernachtungsräume im Hotel, Apartments) innerhalb der Sondergebiete ein Schutzanspruch (angesetzte Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die Aufnahme entsprechender Festsetzungen ist weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich. Im Bebauungsplanverfahren wird dieser ggf. vorhandene Konflikt als grundsätzlich lösbar erkannt. Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden. Ein solcher Konflikttransfer ist grundsätzlich zulässig.

Angesicht der ermittelten Immissionssituation sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Folgende Maßnahmen sind verbindlich festzulegen:

- Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe und 14 m Länge westlich der Anlieferzone. Dadurch lässt sich die Emission des Lieferverkehrs so begrenzen, dass tagsüber keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den IO 02 bis 04 mehr auftritt.
- Begrenzung der Anlieferzeit auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr, wobei zwischen 6:00 - 7:00 Uhr lediglich ein Lieferfahrzeug mit einem Rollcontainer anliefern darf oder zwei Lieferfahrzeuge ohne Rollcontainer

- Einhausung (Wand + Dach) der ebenerdigen Stellplätze im Bereich der Hotelanlage auf der Seite zum Eulenkamp über die gesamte Länge (die offen bleibenden Stellplätze neben der TG-Rampe sollen nur tagsüber 6:00-22:Uhr) genutzt werden
- Mindestabstand der Stellplatzanlage der Apartments zur Straßenbegrenzungslinie muss 5,0 m betragen
- Festlegung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Fassaden) für Hotel und Apartmenthäuser (Festlegungen nach DIN 24109 erfolgen im Baugenehmigungsverfahren)
- Begrenzung der Events auf der im Freien liegenden Eventfläche gemäß TA Lärm Pkt. 7.2 (Bestimmungen für seltene Ereignisse) auf ca. 10 Veranstaltungen im Jahr (nachts 22:00 –6:00 Uhr) an nicht aufeinanderfolgenden Wochenenden (Genehmigung im Einzelfall durch Ordnungsbehörde)
- Technische Anlagen, z.B. Klimageräte, sind vorzugsweise innerhalb geschlossener Räume unterzubringen bzw. dämmen. Es sind dem Stand der Technik entsprechend geräuscharme Geräte einzusetzen. Genaueres regelt das Baugenehmigungsverfahren
- Gegen die verkehrsbedingte Geräuschemission des öffentlichen Verkehrs auf der Gmelinstraße sind keine Maßnahmen notwendig, da die gemäß Pkt. 7.4 TA Lärm (siehe Kap. 5) geltenden Kriterien nicht erfüllt sind

Folgende Empfehlungen für die zeitliche und quantitative Begrenzung der Außenbewirtschaftungsflächen werden gegeben und sollen in den Durchführungsvertrag übernommen werden:

- **Strandbewirtschaftung**
  Auf der Terrasse der Strandbar können tagsüber 100 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden.
  Nach 22:00 Uhr dürfen nur noch die unter dem Vordach befindlichen Plätze belegt werden
- **Fine Dining**
  Bis 22:00 Uhr können 60 Sitzplätze auf der Terrasse bewirtschaftet werden
  Nach 22:00 Uhr muss die auf der Seite zum Eulenkamp liegende Außenterrasse geschlossen werden und die Bewirtschaftung in das Gebäudeinnere oder auf die Gebäudeostseite verlegt werden
- **Hotelrestaurant**
  Die Terrasse des Hotelrestaurants kann mit 200 Sitzplätzen uneingeschränkt auch nach 22:00 Uhr betrieben werden.

Anlage 1

3471100
3471200
3471300
6061400
6061300
6061200

IO 01
IO 02
IO 03
IO 04
IO 05
IO 06
IO 07
IO 08
IO 09
IO 10

SO A
SO B
SO C

Gmelinstraße
Eulenkamp

Parkplatz 1
Parkplatz 2
Zufahrt TGa Hotel
Zufahrt Anlieferung
Öffnung TGa Hotel
Hotelvorfahrt
Parkplatz Hotelvorfahrt
Rangieren Anlieferung
Lkw-Kühlaggregat
Parkplatz Anlieferung
Verladung
Hotel
Terrasse Hotelrestaurant
Terrasse Fine Dining
Strandbar
Strand
Nordsee

H1
H2
H3
H4
H5
H6
H7
H8
H9
Fahnen zu/von Appartments
Zufahrt TGa Appartments
Öffnung TGa App.
Appartment-
häuser
Hotel

Lageplan

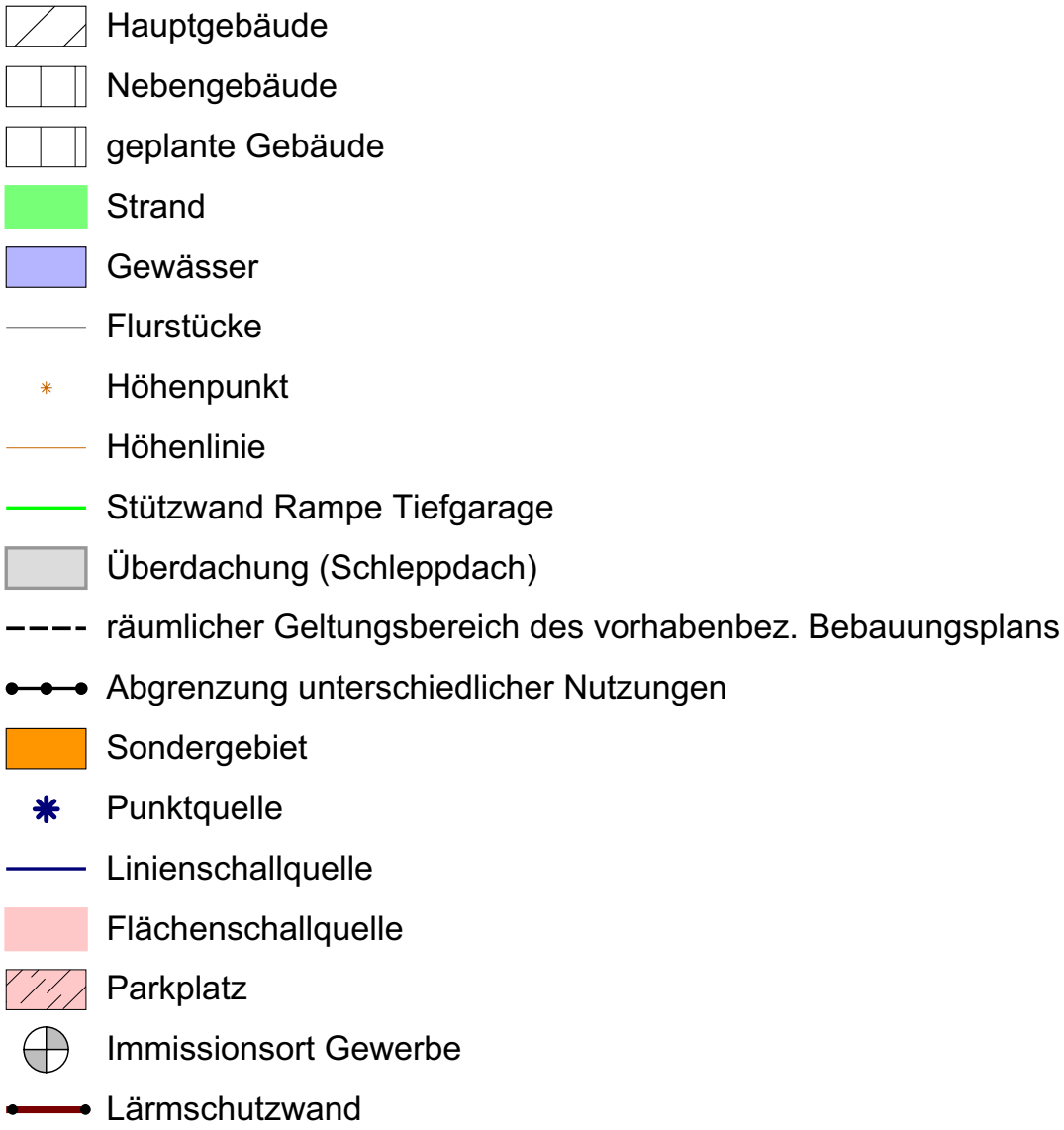
Maßstab 1:750

0 5 10 20 30 m

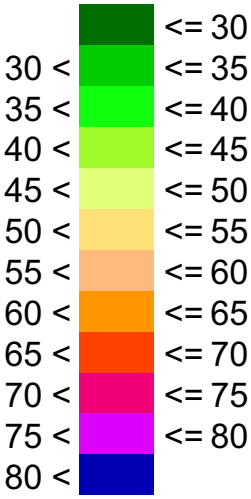
3471100
3471200
3471300
6061400
6061300
6061200
IO 01
IO 02
IO 03
IO 04
IO 05
IO 06
IO 07
IO 08
IO 09
IO 10
SO A
SO B
SO C
Gmelinstraße
Eulenkamp
Parkplatz 1
Parkplatz 2
Zufahrt Anlieferung
Zufahrt TGa Hotel
Öffnung TGa Hotel
Hotelvorfahrt
Parkplatz Hotelvorfahrt
Parkplatz Anlieferung
Rangieren Anlieferung
Lkw-Kühlaggregat
Verladung
Hotel
Terrasse Hotelrestaurant
Terrasse Fine Dining
Strandbar 150 Plätze
Strand
Nordsee
Appartment-häuser
Zufahrt TGa Appartments
Öffnung TGa App.
Fahrten zu/von Appartments
H1
H2
H3
H4
H5
H6
H7
H8
H9
Rasterlärmkarte Tag
in 4,60 m über Grund
Maßstab 1:750
0 5 10 20 30 m

IO 01
IO 02
IO 03
IO 04
IO 05
IO 06
IO 07
IO 08
IO 09
IO 10
SO A
SO B
SO C
Strandbar 100 Plätze
Terrasse Fine Dining
Terrasse Hotelrestaurant
Parkplatz 1
Parkplatz 2
Zufahrt Anlieferung
Zufahrt TGA Hotel
Öffnung TGa Hotel
Hotelvorfahrt
Parkplatz Hotelvorfahrt
Rangieren Anlieferung
Lkw-Kühlaggregat
Parkplatz Anlieferung
Verladung
Hotel
Fahrten zu/von Appartments
Zufahrt TGa Appartments
Öffnung TGa App.
Appartment-häuser
Gmehlinstraße
Eulenkamp
Strand
Nordsee
3471100
3471200
3471300
6061400
6061300
6061200
Rasterlärmkarte Nacht
in 4,60 m über Grund
Maßstab 1:750
0 5 10 20 30 m

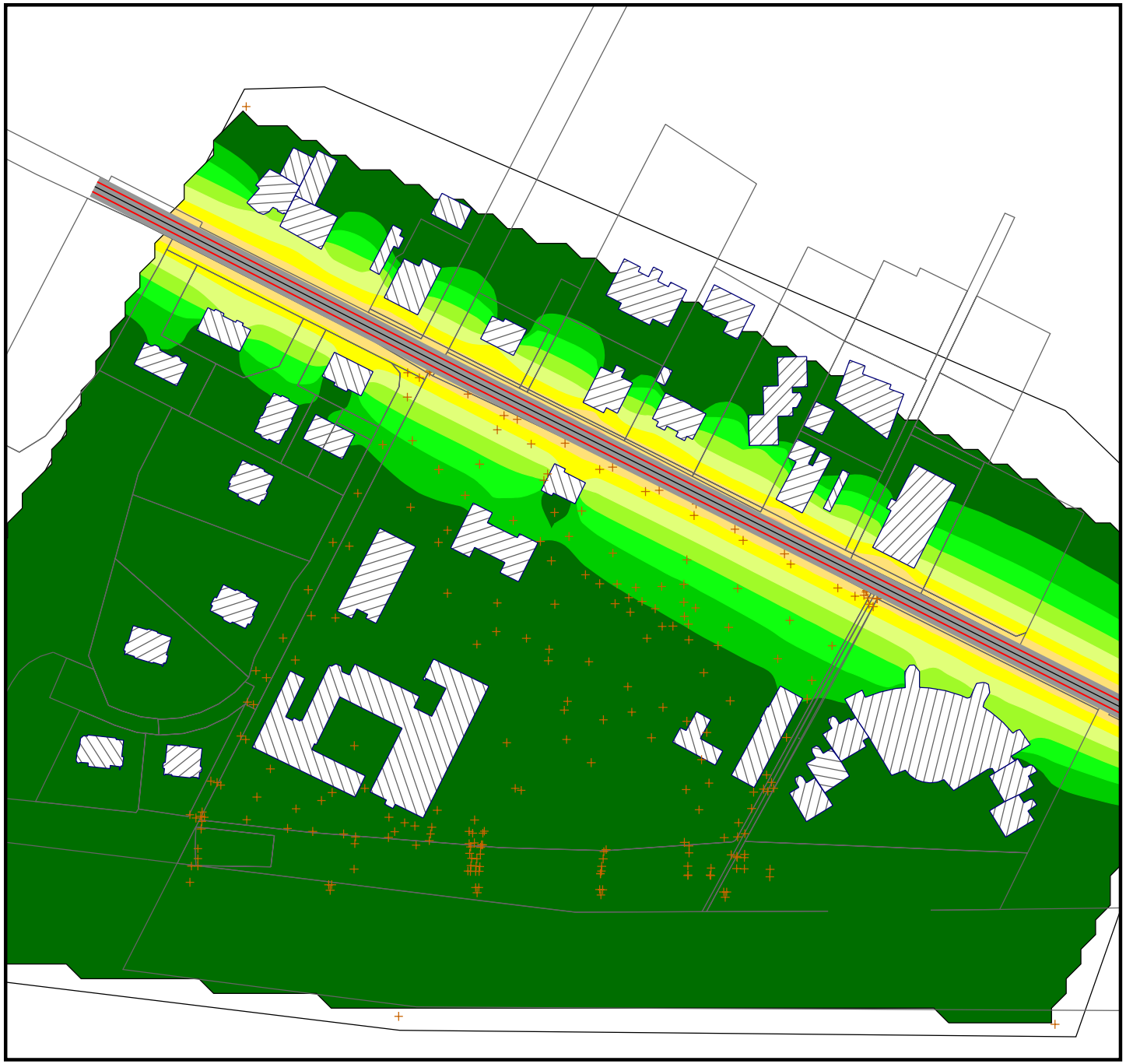
Zeichenerklärung



Beurteilungspegel in dB(A)



Anlage 3



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wellnessresort Wyk Südstrand, Stadt Wyk auf Föhr

Auftraggeber:
Resort Südstrand Föhr GmbH&Co. KG
Rathenaustraße 12
30159 Hannover

Karte
03a

Rasterlärmkarte

Bestand

Beurteilungszeitraum
Tag:06.00 - 22.00 Uhr
2m O.K.

Pegelwerte tags
in dB(A)

	<=	45,00
45,00 <	<=	47,50
47,50 <	<=	50,00
50,00 <	<=	52,50
52,50 <	<=	55,00
55,00 <	<=	57,50
57,50 <	<=	60,00
60,00 <	<=	62,50
62,50 <	<=	65,00
65,00 <	<=	67,50
67,50 <	<=	70,00
70,00 <	<=	72,50
72,50 <		

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Rechengebiet Lärm

N

Maßstab 1:2000
0 10 20 40 60 m

Bearbeitet:
Dipl.Ing. M. Abdalla
Stand: Feb. 2011

Gesellschaft für
Gesamtverkehrsplanung
Regionalisierung und
Infrastrukturplanung mbH
Geisbergstraße 38
10777 Berlin
Tel.:(030)-214 59 09-0
Fax:(030)-214 59 09-20

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wellnessresort Wyk Südstrand, Stadt Wyk auf Föhr

Auftraggeber:
Resort Südstrand Föhr GmbH&Co. KG
Rathenaustraße 12
30159 Hannover

Karte
03b

Rasterlärmkarte

Bestand

Beurteilungszeitraum
Nacht:22:00 - 06.00 Uhr
2m O.K.

Pegelwerte nachts in dB(A)

	<= 45,00
45,00 <	<= 47,50
47,50 <	<= 50,00
50,00 <	<= 52,50
52,50 <	<= 55,00
55,00 <	<= 57,50
57,50 <	<= 60,00
60,00 <	<= 62,50
62,50 <	<= 65,00
65,00 <	<= 67,50
67,50 <	<= 70,00
70,00 <	<= 72,50
72,50 <	

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Rechengebiet Lärm

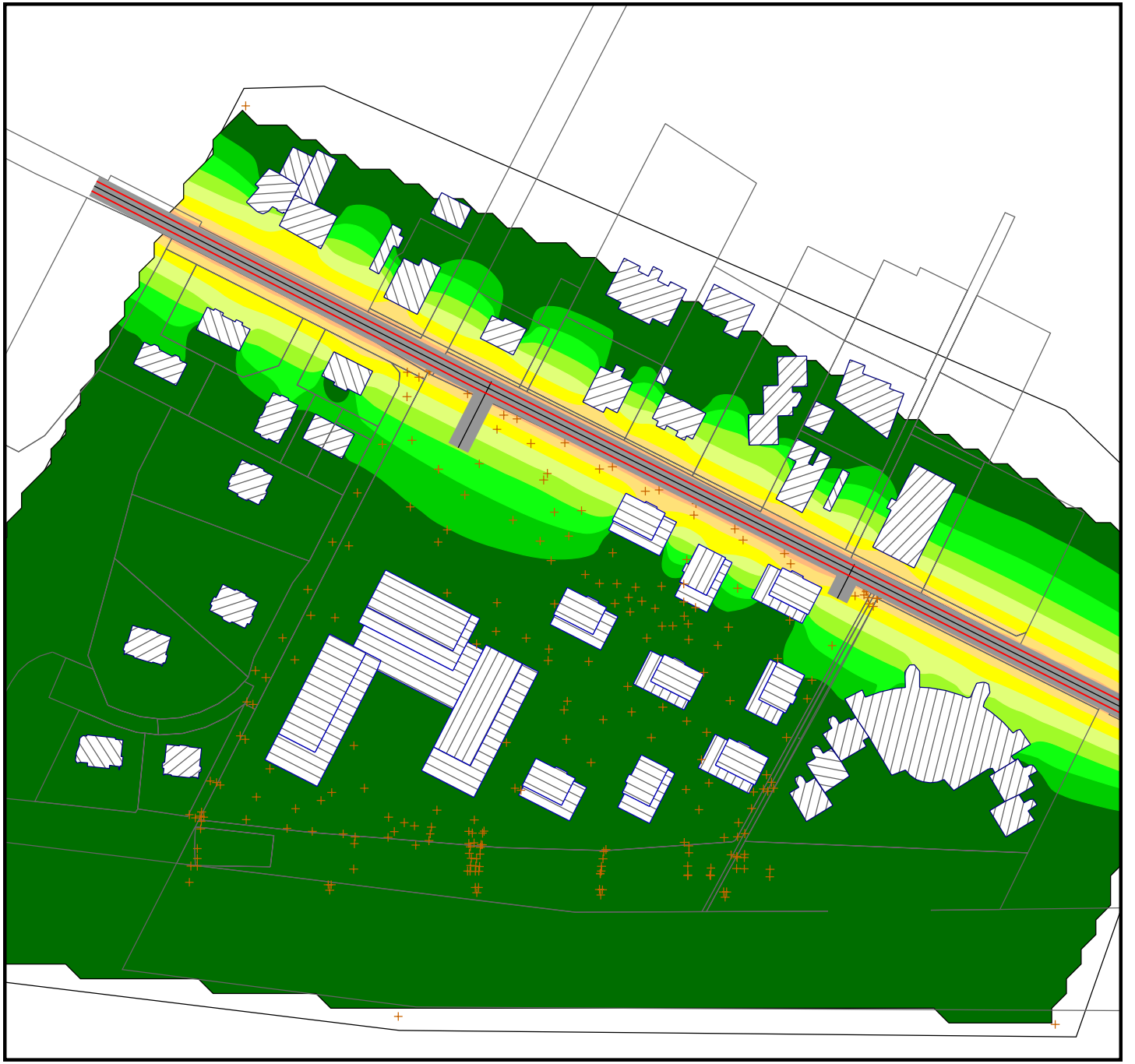
N

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 m

Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH
Geisbergstraße 38
10777 Berlin
Tel.:(030)-214 59 09-0
Fax:(030)-214 59 09-20

Bearbeitet:
Dipl.Ing. M. Abdalla
Stand: Feb. 2011



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wellnessresort Wyk Südstrand, Stadt Wyk auf Föhr

Auftraggeber:
Resort Südstrand Föhr GmbH&Co. KG
Rathenaustraße 12
30159 Hannover

Karte
03c

Rasterlärmkarte

Planung

Beurteilungszeitraum
Tag:06.00 - 22.00 Uhr
2m O.K.

Pegelwerte tags in dB(A)

	<= 45,00
45,00 <	<= 47,50
47,50 <	<= 50,00
50,00 <	<= 52,50
52,50 <	<= 55,00
55,00 <	<= 57,50
57,50 <	<= 60,00
60,00 <	<= 62,50
62,50 <	<= 65,00
65,00 <	<= 67,50
67,50 <	<= 70,00
70,00 <	<= 72,50
72,50 <	

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Rechengebiet Lärm

N

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 m

Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH
Geisbergstraße 38
10777 Berlin
Tel.:(030)-214 59 09-0
Fax:(030)-214 59 09-20

Bearbeitet:
Dipl.Ing. M. Abdalla
Stand: Feb. 2011

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wellnessresort Wyk Südstrand, Stadt Wyk auf Föhr

Auftraggeber:
Resort Südstrand Föhr GmbH&Co. KG
Rathenaustraße 12
30159 Hannover

Karte
03d

Rasterlärmkarte

Planung

Beurteilungszeitraum
Nacht:22:00-06.00 Uhr
2m O.K.

Pegelwerte nachts
in dB(A)

	<=	45,00
45,00 <	<=	47,50
47,50 <	<=	50,00
50,00 <	<=	52,50
52,50 <	<=	55,00
55,00 <	<=	57,50
57,50 <	<=	60,00
60,00 <	<=	62,50
62,50 <	<=	65,00
65,00 <	<=	67,50
67,50 <	<=	70,00
70,00 <	<=	72,50
72,50 <		

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Rechengebiet Lärm

Maßstab 1:2000
0 10 20 40 60 m

G·R+I
Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH
Geisbergstraße 38
10777 Berlin
Tel.:(030)-214 59 09-0
Fax:(030)-214 59 09-20

Bearbeitet:
Dipl.Ing. M. Abdalla
Stand: Feb. 2011