

Anlage zur Vorlage Nr. 2099/3

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Personen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11, 5. Änderung der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.03.2016 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 28.04.2016
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein

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

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Technischer Umweltschutz – Regionaldezernat Nord, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg	1	23.05.2016; 24.05.2016	Keine Bedenken./Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Niebüll Ostring 5 25889 Niebüll	2	20.05.2016, 24.05.2016	Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.	Kenntnisnahmen. (Weitergabe an Bauträger)
Wasserbeschaffungsverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum	3	04.04.2016 05.04.2016	1. Trinkwasserversorgung: Geplante Änderung bzw. Erweiterung könnte der örtliche Trinkwasserbedarf ansteigen. Die Hauptleitung DN 200 in der Gmelinstraße bietet dafür ausreichend Reserven. Die Anschlüsse müssen jeweils überprüft und ggf. an den höheren Bedarf angepasst werden.	1. Im Zuge des Verfahrens wird eine Überprüfung des Bedarfes und der Anschlüsse für die Trinkwasserversorgung stattfinden.

			<p>2. Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung kann weiterhin über das Netz des Verbandes erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der Hauptleitung DN 200 genügt der höchsten Brandschutzklasse. Der Objektschutz sollte jedoch frühzeitig mit der Wyker Feuerwehr abgestimmt werden.</p>	<p>2. Eine Abstimmung der Löschwasserversorgung wird im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgen u.a. mit Beteiligung der Wyker Feuerwehr.</p>
<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Dezernat 54 – Untere Forstbehörde, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg</p>	4	<p>11.04.2016 12.04.2016</p>	Keine Bedenken./Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Obere Denkmalschutzbehörde Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig</p>	5	11.04.2016	<p>Keine Bedenken. Es wird auf den § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten,</p>	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

			soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Die Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
HanseWerk Natur GmbH Am Radeland 25 21079 Hamburg	6	03.05.2016 04.05.2016	Keine Bedenken. Die HanseWerk Natur GmbH verfügt über eine Wärmeleitung auf dem genannten Grundstück.	Der Leitungsverläufe werden im Plan dargestellt und über Leitungsrechte planungsrechtlich geregelt.
Kreis Nordfriesland Fachdienst Bauen und Planen Hauptsachgebiet Planung Marktstraße 6 25813 Husum	7	04.05.2016 11.05.2016	1. Die geplante Durchführung als Angebotsbebauungsplan wird als kritisch angesehen. Aus hiesiger Sicht erlaubt das diversifizierte Nutzungsspektrum zu viele Spielräume, als dass die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde auch tatsächlich umgesetzt würden. Gerade aufgrund der fehlenden Quantifizierung von Zimmern, Wohnungen und Personalwohnungen besteht die Gefahr einer nicht vorhersehbaren Gewichtung der einzelnen Nutzungen. 2. Unklar getroffene gestalterische Festsetzungen. 3. Empfehlung zur Durchführung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Durch einen VE-Plan ließe sich das konkrete Vorhaben besser darstellen und im	1. Das Verfahren wurde in einen vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgewandelt, um die Umsetzung der Planung sicherzustellen. Zugleich wird das Plangebiet auf die Fläche nur eines Vorhabenträgers verkleinert, weil die Vorhabenvorstellungen des zweiten Vorhabenträgers noch nicht ausreichend geklärt sind. 2. Die gestalterischen Festsetzungen werden überprüft und ggf. neu gefasst. 3. Dementsprechend (s. Ziffer 1) wird ein Durchführungsvertrag mit dem Träger der Klinik Sonneneck geschlossen.

		<p>Durchführungsvertrag könnten wichtige Inhalte und Umsetzungsfristen fixiert werden. Nachweis der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens, u.a. auch in Hinsicht der finanziellen Lage.</p> <p>4. Schaffung umfangreiche Baurechte für den Grundstückseigentümer, die unter Umständen einen Weiterverkauf der Baugrundstücke attraktiver machen würden. Gemeinde hat dann keinen weiteren Einflussmöglichkeiten auf das Vorhaben eines neuen Grundstückseigentümers. Ablehnung eines Angebotsbebauungsplanes.</p> <p>5. Stellplatzbedarf frühzeitig berücksichtigen, insb. deswegen, weil die Zahl der Betten durch Baumaßnahmen nicht unwesentlich erhöht wird.</p> <p>6. Darstellung in der Begründung, warum das Klinikgrundstück zwei Wohnungen für Betriebsinhaber benötigt werden.</p> <p>7. Festsetzung Staffelgeschoss („S“) ist nicht erforderlich. Es besteht keine Verpflichtung zur Errichtung eines Staffelgeschosses. Ein Staffelgeschoss (da kein Vollgeschoss) i.d.R. immer zulässig, also auch dann, wenn nur I, II oder III Vollgeschosse festgesetzt sind.</p>	<p>4. Durch die Verkleinerung des Plangebietes entfällt diese Fragestellung.</p> <p>5. Die Frage der Stellplätze sowie der ggf. neu zu treffenden Parkplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt (Tiefgarage) werden.</p> <p>6. Zwei Wohnungen sind erforderlich sowohl für den Betriebsinhaber wie auch für das medizinische Fachpersonal.</p> <p>7. Kenntnisnahme.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Bürger 1	1	28.04.2016	Die Erhöhung der GRZ im Bereich der Klinik Sonneneck wird als bedenklich eingestuft.	Die Erhöhung der GRZ ermöglicht eine künftige Weiterentwicklung der Klinik. Das öffentliche Interesse zum Erhalt der Klinik für die Stadt Wyk auf Föhr als Nordseeheilbad überwiegt eine Beschränkung der Ausnutzung der Fläche.
Bürger 2	2	28.04.2016	Für das Hotelgrundstück wird die Planung von altersgerechten Apartments kritisch gesehen, da diese Apartments später als Zweitwohnung verkauft werden könnten.	Das aktuelle Planverfahren bezieht sich nur auf dem Bereich der Klinik Sonneneck. Die Planung zu dem Bereich Hotel wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.
Bürger 3	3	28.04.2016	Es fehlen die Stellplätze, die auf den heutigen Freiflächen dann wegfallen. Dies gilt sinngemäß für die öffentlichen Parkplätze.	Die notwendigen Stellplätze für die Klinik werden auf dem geplanten Gebiet gestellt. Es werden auch Parkplätze für den öffentlichen Raum nachgewiesen.
Bürger 4	4	28.04.2016	Die 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 erfolgt nur aus wirtschaftlichen Gründen zugunsten großer Vorhabenträger. Kleinere Einzeleigentümer am Forstweg hätten sich auch eine höhere Ausnutzung gewünscht. (Ungleichbehandlung)	Die Erweiterung der Klinik Sonneneck dient nicht nur den wirtschaftlichen Belangen der Klinik, sondern auch dem öffentlichen Interesse am Fortbestand der Klinik u.a. zur Erhaltung des Nordseeheilbadstatus. Eine höhere Ausnutzung eines privaten Grundstücks für Wohnbebauung entspricht nicht den gewünschten Zielvorgaben des Bebauungsplan bzw. der Stadt, weil die Dauerwohnnutzung nicht gesichert ist.
Bürger 5	5	28.04.2016	Die Abstandsflächen müssen eingehalten werden (4 m Baugrenze, LBO Abstände 10 m hoch und 4 m Abstand).	Die zukünftige Bebauung liegt innerhalb geforderten Abstandsflächen der Vorgaben der LBO.
Bürger 6	6	28.04.2016	Das Gebiet um das SO – Gebiet Klinik soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, um	Eine Ausweisung des umliegenden Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist nicht Bestandteil dieser Planung.

		seniorengerechtes Wohnen zu ermöglichen, da seniorengerechtes Wohnen mehr Wohnfläche vorsieht.	
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung – IV 5 Postfach 7125 24171 Kiel	1	19.08.2016 01.09.2016	Keine abschließende Stellungnahme möglich, da seitens des Kreises dringend empfohlen wurde, das Verfahren auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB umzustellen. Neben dem Bauplanungsrecht soll mittels weiterer geeigneter Instrumente die gewerblich-touristische Nutzung der vorhandenen und geplanten Hotel-Appartements sicherzustellen ist; insb. gilt es, eine Teileigentumsbildung / Verselbständigung der Beherbergungseinheiten nachhaltig auszuschließen.	Das Verfahren wurde mittlerweile auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgestellt. Die Sicherung der Nutzung des Hotel ist kein Bestandteil dieses Planverfahrens und wird im gesonderten Verfahren behandelt.
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Referat „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ Postfach 7125 24171 Kiel	2	19.08.2016 01.09.2016	In der Begründung sind Ausführungen zu der Verträglichkeit der zu erwartenden Immissionen der geplanten (erweiterten) Kliniknutzung und der Hotelnutzung mit den umliegend vorhandenen Nutzungen aufzunehmen.	Die zu erwartenden Immissionen sind vertretbar, weil die Patienten der Klinik überwiegend nicht mit eigenen Fahrzeug anreisen. Die technischen Regelungen die Therapie-, Bade- und Küchenräumlichkeiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Stellungnahmen der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB)

Einsender		Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Gemeinde Wrixum		21.04.2016 28.04.2016	Keine Bedenken. / Keine Einwände.	Kenntnisnahme
Gemeinde Nieblum			Es ist noch keine Stellungnahme eingegangen.	

Die Stadt kommt aufgrund der vorangegangenen Erwägungen daher zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung das Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander ist.

Die Originale der Stellungnahmen, die dem Abwägungsvorschlag zugrunde liegen, haben den Stadtvertretern im Rahmen der Abwägung vorgelegen.