Stadt Wyk auf Föhr

5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

Vorhabenplanung: Architekturbüro Jan Lorenzen
 Boldixumer Str. 11
 25938 Wyk auf Föhr
 Tel.: 048631/8608
 Fax: 04861/5349

Stadtplanung: claussen-seggelke
 stadtplaner
 Holzdamm 39
 20099 Hamburg
 Tel.: 040/284034-0
 Fax: 040/28054343

Verfahrensstand: 21. September 2017
 Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	3
1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANUNGSANLASS	3
4.	VORHABENBESCHREIBUNG	5
5.	VERFAHREN	5
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
6.1	Landesplanung, Regionalplanung	6
6.2	Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr	7
6.3	Landschaftsplan der Stadt Wyk auf Föhr	7
6.4	Umweltbericht	7
7.	SITUATIONSANALYSE	7
7.1	Städtebauliche Einordnung	7
7.2	Bestehendes Planrecht	8
7.3	Verkehr	8
7.4	Grünbestand/ Freiflächen	8
8.	BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES	9
8.1	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB	9
8.2	Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit	9
9.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
9.1	Art der baulichen Nutzung	9
9.2	Maß der Nutzung	11
9.3	Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	12
9.4	Oberflächenentwässerung	13
9.5	Gestalterische Vorgaben	13
9.6	Ver- und Entsorgung	14
9.7	Stellplätze, Erschließung	14
9.8	öffentlicher Parkplatz	14
II	DURCHFÜHRUNG	14
III	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	14

I BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr wird auf der Rechtsgrundlage des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Anlehnung an die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), als Satzung aufgestellt.

2. GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Wyk auf Föhr liegt auf der Insel Föhr und ist Teil des Amtes Föhr-Amrum. Sie gehört zum Kreis Nordfriesland.

Planungsgegenstand sind die Grundstücke der Klinik Sonneneck GmbH Osterstraße Nr. 2 (Teilgebiet 1) sowie Waldstraße 7-9 (Teilgebiet 2). Beide Teilgebiete liegen im Süden der Stadt Wyk auf Föhr, nur eine kurze Strecke vom großen Südstrand an der Nordsee entfernt.

Das Teilgebiet 1 umfasst das aus drei Flurstücken bestehende Grundstück Osterstraße 2 und grenzt an die drei Straßen Waldstraße, Osterstraße und Gmelinstraße. Die östliche Grenze wird durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 162, 163, 164 und 225 der Flur 11, Gemarkung Wyk gebildet. Das Plangebiet ist etwa 0,5 ha groß. Es ist mit den Gebäuden der Klinik Sonneneck GmbH, einer Stellplatzanlage und einem Einzelhaus im nördlichen Bereich des Plangebiets bebaut.

Das Teilgebiet 2 umfasst das Grundstück Waldstraße 7-9, das westlich des oben beschriebenen Teilgebiets 1 liegt und wird im Sinne von § 12 BauGB Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es wird im Norden von der Waldstraße, im Osten vom Seeweg, im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 276 sowie im Westen von einem Verbindungsweg, verlaufend zwischen der Waldstraße und der Gmelinstraße, begrenzt. Das Plangebiet ist etwa 0,2 ha groß. Es ist mit Gebäuden der Klinik Sonneneck GmbH sowie einer Stellplatzanlage bebaut.

3. PLANUNGSANLASS

Das Nordseebad Wyk auf Föhr ist der bedeutendste Fremdenverkehrsort auf der Insel Föhr. Der Fremdenverkehr ist für die Stadt wie auch für die Region Nordfriesland und die gesamte Schleswig-Holsteinische Westküste ein zentrales wirtschaftliches Standbein. Daher ist es von erheblicher Bedeutung, eine den heutigen Ansprüchen der Ferien- und Kurgäste entsprechende touristische und gesundheitsbezogene Infrastruktur vorzuhalten.

Die Klinik Sonneneck GmbH ist eine spezialisierte Fachklinik zur Durchführung onkologischer und hämatologischer Rehabilitationsmaßnahmen und spezialisiert auf die Behandlung von Atemwegserkrankungen. Sie ist eine vergleichsweise kleine Klinik mit 115 Patienteneinheiten und kann deshalb eine besondere, auf den individuellen Menschen bezogene Behandlung in einer geschützten Atmosphäre bieten. Zugleich schafft die Klinik ein Angebot für die ambulante Versorgung der Inselbewohner. Die Lage auf der Insel Föhr mit ihren günstigen klimatischen Bedingungen ist ein besonderes Qualitätsmerkmal. Die Klinik verfügt über ein Hallenbad, eine Sauna, einen Fitnessraum sowie ein Therapiezentrum mit Mehrzweckhalle und eine Cafeteria.

In den vergangenen vier Jahrzehnten mussten viele vergleichbare Erholungsheime und Sanatorien aus wirtschaftlichen Gründen ihren Betrieb einstellen. Die noch verbliebenen Kliniken haben daher eine besondere Bedeutung für die insulare Infrastruktur und sollen nach den Grundsätzen des hier geltenden Regionalplans für den Planungsraum V (von 2002) langfristig gesichert werden. Auch in Bezug auf den Tourismus kommt der Klinik Sonneneck GmbH für die Stadt Wyk auf Föhr eine besondere Bedeutung zu.

Die aktuelle Ausstattung und bauliche Struktur der Klinik Sonneneck GmbH ist nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere entsprechen die 115 vergleichsweise kleinen Patientenzimmer nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Kostenträger. Es besteht akuter Handlungsbedarf, weil die Klinik ohne eine Kostenübernahmebereitschaft durch die Krankenkassen ihre Existenzgrundlage verlieren würde. Bei einer flächenmäßigen Vergrößerung der Patientenzimmer, die ausschließlich im Rahmen des Gebäudebestands realisiert würde, würde jedoch ein Teil der Einheiten entfallen. Mit der verbleibenden Bettenzahl wäre die Klinik nicht mehr rentabel zu betreiben.

Bereits die aktuelle Möglichkeit, insgesamt 115 Personen zu betreuen, schafft auf Grundlage des festgelegten Personalstellenplans keine wirtschaftlich auskömmliche Situation. Vor diesem Hintergrund besteht ein dringendes Planungserfordernis einerseits im Bestand umzubauen und andererseits die Klinik durch ein weiteres Gebäude in nördlicher Richtung zu ergänzen.

Geplant ist, im Bestandsgebäude an der Gmelinstraße in einem ersten Bauabschnitt die bestehenden Balkone der Südfassade in das Gebäude einzubeziehen und so die verfügbare Fläche der dort liegenden Patientenzimmer entsprechend zu vergrößern. Schließlich sollen in diesem Zuge auch Funktions- und Therapieräume erneuert und erweitert sowie das Hallenbad und der Saunabereich modernisiert werden. Über ein eingeschossiges Verbindungsgebäude soll in einem zweiten Bauabschnitt in einem Neubau 60 weitere Einheiten geschaffen werden. Ziel ist es, die Betreuungskapazität auf 150 Patientenzimmer (Einzelzimmer) zu erweitern.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der Klinik Sonneneck GmbH im November 2013 mitgeteilt, dass das Vorhaben dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr widerspricht. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung war bereits ausgeschöpft und auch die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) entspräche nicht der tatsächlichen Nutzung und sei deshalb für die gewünschte Erweiterung der Klinik nicht mehr tragfähig, so dass zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung neues Planungsrecht geschaffen werden müsse.

Auf der Basis des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, der das hochbauliche Änderungs- und Neubaukonzept für den Standort Osterstraße 2 beinhaltet, hat der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und erklärt, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Aus gemeindlicher Sicht entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wyk auf Föhr. Die Modernisierung des Übernachtungsangebots sowie eine strukturelle Anpassung der gesundheitsbezogenen Einrichtungen an die sich wandelnden Bedürfnisse der Feriengäste und Patienten liegt im öffentlichen Interesse und entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Der zur Klinik gehörende Standort Waldstraße 7-9 wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um die an diesem Standort festzusetzenden Stellplätze und bestehenden Patientenzimmer sowie vier Wohnungen für Personal in den Gesamtzusammenhang der Planung und des Stellplatznachweises für den Klinikstandort einzubeziehen.

4. VORHABENBESCHREIBUNG

Die Vorhabenplanung sieht für das Bestandsgebäude der Klinik wesentliche Umbaumaßnahmen und bauliche Erweiterungen vor. Ein großer Baustein ist die Sanierung und Vergrößerung des Hallenbads und Saunabereichs, der therapiebedingt neue Räumlichkeiten und den Einbau einer neuen Schwimmbadtechnik erfordert. Außerdem muss das Haus mit einer zeitgerechten Klimatechnik ausgestattet werden. In diesem Zusammenhang soll das Kellergeschoss erweitert werden. Die Balkone der Südfassade, die sich über dem Schwimmbad und dem Restaurationsbereich befinden, sollen in das Gebäude einbezogen werden und damit die Flächen der dortigen Patientenzimmer vergrößern.

Die vorhandenen 115 Patientenzimmer sollen entsprechend den zeitgemäßen Anforderungen vergrößert und modernisiert werden. Deshalb soll in einem zweiten Bauabschnitt auf den bisherigen Stellplatzflächen und an Stelle des Wohngebäudes ein Neubau errichtet werden, in dem weitere Patientenzimmer neu gebaut werden, so dass insgesamt in beiden Geltungsbereichen 150 Patientenplätze zur Verfügung stehen werden.

Der ruhende Verkehr soll zum Teil in einer Tiefgarage unter dem Neubau in der Osterstraße 2 untergebracht werden. Da die Kapazität der Tiefgarage nicht ausreicht, um den erforderlichen Stellplatzbedarf abzudecken, sollen auf dem Grundstück des Bereichs SO2, Ecke Waldstraße / Seeweg, weitere Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden.

Insgesamt soll damit das bereits heute angebotene fachspezifisch hoch qualifizierte Spektrum der Klinik Sonneneck GmbH gefestigt und weiter entwickelt werden. Als Unternehmen im Gesundheitswesen mit Schwerpunkt in den Bereichen

- stationärer onkologisch-medizinischer Rehabilitation,
- stationärer vorbereitender beruflicher Wiedereingliederung,
- ambulanter medizinischer Versorgung für die Inseln Föhr und Amrum,
- präventionsmedizinischer Maßnahmen und
- die pflegende und betreuende Versorgung von Reha-Patienten

soll die Klinik Sonneneck GmbH erhalten und ausgebaut werden und ist Bestandteil jener Einrichtungen, die für die Stadt Wyk auf Föhr als Nordseeheilbad eine besondere Bedeutung haben.

Der Planungsstand des Vorhabens stellt sich für die beschriebenen Aus- und Neubaumaßnahmen unterschiedlich dar. Für die Um- und Ausbauplanungen am bestehenden Gebäude (erster Bauabschnitt) liegt eine konkrete bauantragsreife Planung vor, für die Neubaumaßnahme im nördlichen Bereich des Plangebiets (zweiter Bauabschnitt) besteht eine vorentwurfsartige Planungstiefe, die das Neubauvorhaben städtebaulich eindeutig darstellt. Die Realisierung des Vorhabens wird sich in zwei Bauphasen, die aufeinander folgen vollziehen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die Klinik Sonneneck GmbH an diesem Standort zu halten und für das Grundstück Osterstraße 2 eine entsprechend der vom Vorhabenträger vorgelegten Planung höhere Ausnutzung zuzulassen, um die vielschichtigen Nutzungsverbesserungen für die Patienten und auch zugunsten der Allgemeinheit möglich zu machen. Durch den Vorhabenbezug erhält die Stadt die nötige Sicherheit, dass nur die geplanten Vorhaben realisiert werden dürfen und städtebauliche Fehlentwicklungen nicht entstehen können.

5. VERFAHREN

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist auf der Rechtsgrundlage von § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a

BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt worden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

- Es handelt sich um Vorhaben der Innenentwicklung (Lage innerhalb des Siedlungsbereichs).
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung.
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Aufstellungsverfahren für die Bebauungsplan-Satzung kann daher nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Auf einen Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sind erfolgt. Die reguläre Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

6.1 Landesplanung, Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) formuliert. Der LEP bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und ist Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne im Land. Leitlinien des LEP sind die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung.

Regionalplan

Die Stadt Wyk auf Föhr liegt im Geltungsbereich des Regionalplans 2002 (RP) für den Planungsraum V, Schleswig-Holstein Nord, der die kreisfreie Stadt Flensburg und die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg umfasst. Der Regionalplan ist auf den Zeithorizont bis zum Jahr 2015 orientiert und soll zeitnah neu aufgestellt werden.

Betont wird die besondere Bedeutung des Dienstleistungssektors, der mit über 76,6% aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 75,8% an der Bruttowertschöpfung den wichtigsten Wirtschaftsbereich im Planungsraum V darstellt (Kap. 7.1.3 Abs. 1). Herausragende Bedeutung hat der Dienstleistungssektor vor allem im Kreis Nordfriesland, in dem er mit fast 80% zur Bruttowertschöpfung beiträgt. Der Tourismussektor als Teil des Dienstleistungssektors ist in den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor. Gleichzeitig weist der RP auf die Tatsache hin, dass der Tourismus in zunehmendem Wettbewerb zu in- und ausländischen Ferienregionen steht (Kap. 7.1.3 Abs. 7). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sollen vorrangig die Qualität des Angebots verbessert und die Realisierung neuer Tourismuseideen unterstützt werden.

Die Stadt Wyk auf Föhr liegt in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.“ Dazu zählen innerhalb des Planungsraums V außerdem die Halligen, der Küstenraum um St. Peter-Ording sowie der Küstenraum um Glücksburg. Als Ziele gelten gemäß Kap. 4.1 Abs. 4, dass vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maß-

nahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten gefördert werden sollen. Gemäß Abs. 5 soll der Bau von Zweitwohnungen vermieden werden. In Abs. 2 wird bezogen auf die Inseln Sylt, Amrum und Föhr ausgeführt, dass bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht ist und mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden ist. Somit wird als Ziel unter Absatz 3 ausgeführt, dass aus diesen überörtlichen Gründen auf den Nordfriesischen Inseln die künftige Siedlungstätigkeit dadurch eingeschränkt wird, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf und ein besonderer Orientierungsrahmen vorgegeben ist.

Bezüglich des Themenfeldes 7.8 Soziales, Gesundheitswesen und Jugendhilfe wird als Grundsatz in Abs. 1 ausgeführt, dass die vor allem in den Tourismusschwerpunkten und anerkannten Bädern und Erholungsorten vorhandenen Einrichtungen im Rahmen des Gesundheits-Tourismus wie Kur- und Reha-Kliniken langfristig gesichert werden sollen, solange sie bedarfsgerecht sind.

Die Intention der Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen die Ziele und Grundsätze auf Grundlage des Regionalplans.

6.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr stellt den Bereich 1, das Grundstück der Klinik, als Sonderbaufläche S3 „Klinik/Pflege“ dar. Der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz wird als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Der Bereich 2 wird als Sonderbaufläche S6 „Rehaklinik mit Parkplatz“ dargestellt.

6.3 Landschaftsplan der Stadt Wyk auf Föhr

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet und die gesamte bebaute Umgebung als Wohngebiet dar. Besondere Entwicklungsziele für das Plangebiet sind nicht dargestellt. Änderungen des Landschaftsplans sind nicht erforderlich.

6.4 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und eine Umweltbericht entfallen, siehe Kap. 5

7. SITUATIONSANALYSE

7.1 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Wyk auf Föhr nur wenige Meter von der Nordsee entfernt. Der an die Grundstücke südlich der Gmelinstraße angrenzende Südstrand der Insel Föhr ist als breiter Sandstrand einer der beliebtesten Tourismusziele der Region und somit ein bedeutendes Standortmerkmal des Plangebiets. Direkt benachbart befinden sich unterschiedliche Einrichtung mit Zimmerangeboten und Ferienwohnungen sowie einzelne Gastronomieeinrichtungen, die die besondere Lagegunst für sich nutzen.

Das Gebäude der Klinik Sonneneck GmbH (Teilgebiet 1) ist über die Osterstraße und die Waldstraße erschlossen. Die Wohnnutzung wird über die Klinikzufahrt von der Waldstraße aus erschlossen. Der auf dem östlich angrenzenden Grundstück bestehende öffentliche Parkplatz (außerhalb des Geltungsbereichs) wird über die Waldstraße angefahren. Die Stellplätze der Klinik befinden sich jeweils im Norden der beiden Geltungsbereiche und werden von der Waldstraße aus erreicht.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Vorhabengrundstück an der Osterstraße in einer Tiefgarage unter dem Neubau und an der Waldstraße 7-9 als ebenerdiger Gemeinschaftsstellplatz erstellt werden. In Anlehnung an den Stellplatzschlüssel der nicht mehr rechtswirksamen Stellplatzverordnung des Landes Schleswig-Holstein wären für den Klinikstandort insgesamt etwa 46 Stellplätze nachzuweisen, dies wird der Vorhabenplanung zugrunde gelegt.

Nördlich und östlich wird das Plangebiet überwiegend von Wohnnutzungen in Einzelhaus-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung umgeben, wobei die Dichte der Bebauung im Bereich der Gmelinstraße deutlich zunimmt.

7.2 Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet liegt mit dem Teilgebiet 1 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr in der Fassung der Bekanntmachung am 22. August 1984. Das Teilgebiet 2 liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr in der Fassung der Bekanntmachung am 09. Februar 2016. Der Bebauungsplan setzt für beide Teilgebiete ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Für das im Geltungsbereich liegende Baugebiet der Klinik Osterstraße 2 (Teilgebiet 1) ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 und eine Geschossflächenzahl GFZ 0,6 sowie eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Flächenausweisung durch eine Baugrenze festgesetzt. Nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Verkehrsfläche für eine öffentliche Parkplatzanlage festgesetzt. Der westliche Teil des Parkplatzes auf dem Grundstück der Klinik ist nicht gebaut worden, in diesem Bereich befindet sich ein Wohngebäude.

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise sowie die Verwendung eines Flachdaches fest.

Für das Baugebiet im Geltungsbereich der Klinik Waldstraße 7-9 (Teilgebiet 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Flächenausweisung mit regelmäßigem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze durch eine Baugrenze festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise, eine Firsthöhe von 9,00 m, Einzelhäuser sowie die Verwendung eines Flachdaches bzw. geneigte Dachformen bis max. 48° fest.

7.3 Verkehr

Das Gebäude der Klinik Sonneneck GmbH ist über die Osterstraße und die Waldstraße erschlossen. Das noch bestehende Wohngebäude und die Stellplatzanlage der Klinik (Osterstraße 2) und die Gebäude Waldstraße 7-9 sind über die Waldstraße erschlossen.

Ein direkter Anschluss an regionale Landstraßen besteht nicht. Um die einzige Landesstraße auf der Insel Föhr, die L 214, erreichen zu können, ist zunächst das Stadtgebiet von Wyk zu durchqueren. Der Flugplatz Wyk auf Föhr liegt etwa 1 km von Plangebiet entfernt. Dieser dient hauptsächlich Hobbypiloten als Start- und Landeplatz, doch werden auch Taxiflüge angeboten. Der Hafen Wyk auf Föhr liegt etwa 2 km entfernt. Dieser stellt den bedeutendsten überregionalen Anschluss dar. Es werden Passagier- und Fährbootlinien zum Festland nach Dagebüll sowie nach Wittdün auf Amrum angeboten.

7.4 Grünbestand/ Freiflächen

Das Teilgebiet 1 ist im Wesentlichen mit den Gebäuden einer Rehabilitations-Klinik und im Norden mit einem Wohngebäude bebaut. Das Grundstück ist weitgehend durch die Bebauung und

Stellplätze versiegelt. Im nördlichen Teil des Grundstücks besteht an den Grundstücksgrenzen ein grüner, nicht prägender Bewuchs. Das Teilgebiet 2 ist ebenfalls weitgehend versiegelt und im Bereich der Stellplatzanlage mit einer Hecke eingefriedet.

8. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES

8.1 Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB

Die Plangebiete sind bereits in großen Teilen bebaut und versiegelt. Insbesondere die südliche Hälfte des Teilgebiets 1 weist ebenso wie das Teilgebiet 2 einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Belange des Stadt- und Landschaftsbilds werden nicht berührt.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Es sind auch keine Belange des Artenschutzes betroffen. Dies wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nach einer seitens der Behörde durchgeführten Ortsbesichtigung bestätigt.

Kulturgüter sind nicht betroffen.

8.2 Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein. Jedoch grenzt es unmittelbar an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Südstrand) sowie an den Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer.

9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst mit dem sonstigen Sondergebiet „SO 1“ die Grundstücksfläche der Klinik Sonneneck GmbH an der Osterstraße 2, auf der die vorhandene Gebäudestruktur gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert und im Sinne der Vorhabenplanung erweitert werden soll.

Obwohl die Stadt bei den Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die gesetzlichen Vorgaben für den Inhalt für Bebauungspläne (§ 9 BauGB) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) gebunden ist, wird hier die Nomenklatura der Baunutzungsverordnung gewählt, da diese Vorgaben allgemein bekannt sind und sich in ihrer Anwendung bewährt haben.

Der Geltungsbereich des „SO 2“ ist ebenfalls eine Liegenschaft der Klinik Sonneneck GmbH und wird als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§12 BauGB) da er im direkten Zusammenhang mit der Kliniknutzung steht. Eine bauliche Erweiterung ist auf diesem Teil der Klinik Sonneneck GmbH nicht vorgesehen.

Als Art der Nutzung wird sowohl für das Gebiet „SO 1“, wie auch für das Gebiet „SO 2“ je ein sonstiges Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind dadurch charakterisiert, dass dort ausschließlich solche Nutzungen zulässig sind, die im Bebauungsplan als zulässig bestimmt sind. Nicht gewollte städtebauliche Fehlentwicklungen können durch diese gezielte Festlegung vermieden werden. Insbesondere ist in diesen Bereichen das Entstehen weiterer Eigentumswohnungen oder Wohnapartments nicht gewünscht, dies kann durch die spezifische Definition der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Bezeichnung als „Klinik“ formuliert das städtebauliche Planungsziel der Stadt. Ziel ist es, den Standort langfristig planungsrechtlich zu sichern und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, die auch auf längere Sicht Bestand haben werden. Dabei ist den besonderen Bedürfnissen eines Gesundheitszentrums für die Insel und deren Kurgäste besonders Rechnung getragen worden. Zulässig sind dort eine Rehabilitationsklinik mit bis zu 150 Einheiten einschließlich der dazugehörigen Behandlungs- und Nebenräume, ergänzenden therapeutischen Einrichtungen, Nebenanlagen und Stellplätzen. Dazu gehören auch zusätzliche ambulante medizinische Leistungen.

Die Fläche des im Bebauungsplan Nr.11 festgesetzten, jedoch nicht hergestellten öffentlichen Parkplatzes im Teilgebiet 1 wird zukünftig in das sonstige Sondergebiet „Klinik“ einbezogen. Die Stadt verzichtet auf das Flächenpotenzial für ca. 17 öffentliche Parkplätze, da seit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans diese Fläche nicht umgesetzt worden ist und offensichtlich der Bedarf an diesem Ort durch die auf dem östlichen Nachbargrundstück bestehenden Parkplätze befriedigt werden kann.

Für die beiden Sondergebiete „SO 1“ und „SO 2“ wird folgendes festgesetzt (Festsetzung Nr. 1):

Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Klinik“

Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Einrichtungen, die für eine Kliniknutzung mit Rehabilitations- und Gesundheitseinrichtungen erforderlich sind.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Unterbringung von Patienten und Begleitpersonen für maximal 150 Patienten,
 - Anlagen für Rehabilitationszwecke,
 - Anlagen für medizinische, pflegerische und therapeutische Einrichtungen,
 - Anlagen für die ambulanten Dienste zur Versorgung der Inselbevölkerung,
- im Sondergebiet SO 1 zulässig sind zusätzlich:*
- Schwimmhalle,
 - Restauration / Café
- im Sondergebiet SO 2 zulässig sind zusätzlich:*
- maximal zwei Wohnungen für Personal (z.B. Klinikleitung, Hausmeister).

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines konkreten mit der Stadt Wyk auf Föhr abgestimmten Vorhabens, das auf dem Standort Osterstraße 2 in zwei Bauabschnitten, in einem im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Zeitrahmen, realisiert und umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im „SO 1“ bieten dafür den planungsrechtlichen Rahmen und lassen die zum Betrieb einer zeitgemäßen Klinik mit onkologischen und hämatologischen Rehabilitationsmaßnahmen und die für die Behandlung von Atemwegserkrankungen notwendigen Einrichtungen zu. Schwimmbadtechnik, sanitäre Anlagen und Therapieräume erfordern eine grundlegende Modernisierung auf größeren, besser organisierten Flächen und neuer technischer Ausstattung. Einen wesentlichen Teil der Veränderungen nehmen die geplanten deutlich größeren Patientenzimmer ein, die eine Voraussetzung für die Sicherstellung einer langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Einrichtung sind. Dies sichert Arbeitsplätze und auch eine qualifizierte medizinische Versorgung der Inselbewohner. Bereits heute stellt das angebotene Spektrum an medizinischer Betreuung und Hilfestellung weit mehr dar, als eine Rehaklinik im herkömmlichen Sinn anbieten würde. Dieses Angebot soll durch die zugelassenen Nutzungen weiter ausgebaut und gefestigt werden, wobei die Schwerpunkte auf stationärer onkologisch-medizinischer Rehabilitation, stationär vorbereitender beruflicher Wiedereingliederung und der Behandlung von Atemwegserkrankungen liegen. Ebenso gehören auch

präventionsmedizinische Maßnahmen und eine pflegende und betreuende Versorgung zum qualifizierten Angebot, ergänzt durch ambulante Dienstleistungen.

Der als „SO 2“ festgesetzte zweite Geltungsbereich bezieht den zweiten Standort der Klinik an der Waldstraße 7-9 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ein. Dies sichert die dort bereits vorhandenen Patientenzimmer und schafft einen planungsrechtlichen Zusammenhang der Nutzung Klinik Sonneneck GmbH insbesondere auch in Bezug auf die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze, von denen ein Teil auf dem Grundstück Waldstraße 7-9 liegen. In diesem Bereich sind auch vier Wohnungen für das angestellte Krankenhauspersonal zulässig. Dies sichert den für das Personal notwendigen Wohnraum, der andernfalls nicht angemessen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Anzahl der Einheiten wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 auf insgesamt maximal 150 Patientenplätze begrenzt. Diese Anzahl ermöglicht langfristig eine tragfähige Bewirtschaftung und sichert so den Standort. Der Betrieb des Unternehmens erfordert die Möglichkeit einer ständigen Präsenz vor Ort, wofür in den Teilgebieten maximal zwei Wohnungen im SO 1 und vier Wohnungen im SO 2 vorgesehen sind, die im notwendigen Nutzungszusammenhang mit der Klinik stehen und nur den in den Betriebsablauf eingebundenen Bewohnern zur Verfügung stehen dürfen.

Neben den therapeutisch notwendigen Behandlungsräumen und den Anlagen für Rehabilitationszwecke soll auch die bestehende Schwimmhalle und das Restaurant/Café den modernen Anforderungen und Vorschriften baulich angepasst werden. Das Restaurant/Café dient ausschließlich den Patienten, deren Angehörigen und denjenigen, die die Patienten besuchen, eine allgemeine Zugänglichkeit ist nicht vorgesehen.

9.2 Maß der Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet „SO 1 Klinik“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im „SO 2 Klinik“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Der Wert im SO 1 ist erforderlich, um das Gebäude entsprechend der wirtschaftlichen und demographischen Herausforderungen und der Vorhabenplanung des Vorhabenträgers ausreichend erweitern zu können. Die GRZ liegt unterhalb der für ein sonstiges Sondergebiet, § 11 BauNVO, gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen zulässigen Höchstgrenze von 0,8, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar nicht bindend, aber im Rahmen der städtebaulichen Abwägung als Orientierung herangezogen wird. Die festgesetzte niedrigere Verhältniszahl entspricht mit 0,6 dem Wert, der in der BauNVO als Höchstgrenze für Mischgebiete vorgeschrieben ist. Diese Beschränkung der baulichen Inanspruchnahme von Bauland geschieht im Hinblick auf die umgebende kleinteiligere Bebauung mit tendenziell mittlerem bis höherem Dichtegrad. Dabei werden die in den vergangenen Jahren sich sukzessive vollziehenden Verdichtungen des städtebaulichen Umfelds planerisch aufgegriffen und entsprechend dem vom Vorhabenträger vorgelegten architektonischen Konzept als städtisches Planungsziel beschrieben. So werden verträgliche, sich in den baulichen Gesamtzusammenhang des Stadtgefüges einfügende, städtebauliche Strukturen geschaffen und Konflikte mit der Nachbarschaft vermieden. Außerdem ermöglicht diese Dichte die Realisierung der notwendigen Vorhaben auf dem bestehenden Klinikgrundstück und vermeidet eine Verlagerung auf bisher unbebaute Flächen, so dass der Verpflichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen entsprochen wird.

Das Vorhaben im „SO 1“ gliedert sich in zwei Bauabschnitte, den südlichen Gebäudeteil, der im Wesentlichen das Bestandsgebäude umfasst und im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Gebäude, das als Neubau das bestehende Wohnhaus ersetzen soll und über einen eingeschossigen Verbindungstrakt mit dem Bestandsgebäude verbunden wird.

Im südlichen ersten Bauabschnitt sind bestandsgemäß drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Für den Verbindungstrakt zum zweiten Bauabschnitt, der zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäude liegt, ist ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt. Das nördliche Gebäude darf zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12 m erhalten.

Die zulässigen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung werden den Stadtraum in diesem Bereich neu definieren. Es wird insgesamt ein Vorhaben entstehen, das die Bedeutung der Klinik Sonneneck GmbH repräsentiert, so wie sie sich an diesem Ort angesichts der übernommenen medizinischen Aufgaben entwickelt hat. Die mit der Stadt abgestimmte Gestaltung nimmt Bezug auf die gewachsenen Strukturen und integriert das Vorhaben in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Umgebung durch eine kleinteilige Gliederung und architektonische Gestaltung der unterschiedlichen Baukörper. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Das Vorhaben definiert die straßenbegleitende östliche raumgebende Kante entlang der Osterstraße neu. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage der Vorhabenplanung durch Baugrenzen entsprechend definiert, wobei wegen des frühen Planungsstands der Hochbauplanung die Lage der Baugrenzen geringfügige Spielräume bieten, um notwendige Anpassungen des Baukörpers durch z.B. statische Anforderungen auch später noch Raum zu geben.

Die ursprüngliche Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Vorgabe von Flachdächern werden nicht übernommen und durch eine geschlossene Bauweise und differenzierte gestalterische Festsetzungen geändert. Hinsichtlich der Dachform besteht die Absicht, ein ortstypisches Satteldach auf dem Neubau auszubilden. Als Dachform soll daneben aber auch Walm- und Krüppelwalm oder ein gerundetes Dach gemäß Bestand zulässig sein, um dem hier neu entstehenden Ortsbild eine abwechslungsreiche ortstypische Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen.

Zwecks Klarstellung wird für das Sondergebiet in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen maximal eine Gebäudehöhe von 4 m, bezogen auf die Oberkante des gewachsenen Geländes haben dürfen.

Die zeichnerischen Festsetzungen für das „SO 2“ umfassen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets zwei Bestandsgebäude, wobei im westlichen Teil die Lage der Baugrenzen Spielraum für spätere Erweiterungen oder Neubauten bieten. Für diesen Teil werden bestandsgemäß zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird entlang der Waldstraße eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem bestehenden Planrecht.

9.3 Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Unter Nr. 5 der textlichen Festsetzungen ist festgesetzt:

Es ist ein Blockheizkraftwerk mit einer maximalen Gesamtleistung (Wärme + elektrische Energie) von 80 KW zur Versorgung der Klinik sowie zur Einspeisung in das öffentliche Netz zulässig.

Um Primärenergie effizient zu nutzen, wird der Bau einer Kraft-Wärme-Kopplung zugelassen. Diese versorgt zum einen die Klinik mit Wärme und Energie und dient zum anderen der Einspeisung von Energie in das öffentliche Netz.

9.4 Oberflächenentwässerung

Unter Nr. 6 ist festgesetzt:

Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind auf den Grundstücken zum Versickern zu bringen. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Sand, der sehr gut versickerungsfähig ist. Um die städtischen Entsorgungseinrichtungen zu entlasten ist das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser über Rigolen oder andere technische Einrichtungen im Untergrund zu versickern.

9.5 Gestalterische Vorgaben

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein beziehen sich allein auf das Vorhabengebiet. Hier werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmte gestalterische Anforderungen festgesetzt, die sicherstellen, dass sich das Vorhaben in das Ortsbild verträglich einfügen wird. Diese beziehen sich auf die wesentlichen nach außen wirkenden Bauteile der Gebäude wie die Art der Fassadengestaltung, die Art der Dachgestaltung und die Vorgaben für Werbeanlagen. Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von einer lebendigen Dachlandschaft, die unterschiedliche Formen und Dachtypen aufweist. Das Vorhaben soll sich kleinteilig und ortstypisch einfügen, was durch eine Ausführung unterschiedlicher gliedernder Elemente sichergestellt wird. Ebenso wird auch der Baukörper nicht monolithisch ausgeführt, sondern in einzelne Fassadenabschnitte gegliedert:

1. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptgebäude ist nur Verblendmauerwerk in rötlichem Ton sowie weiß oder pastellfarben geschlämmtes Mauerwerk und weißer oder pastellfarbener Putz zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Dachgauben- und Giebeldreiecke) können in einem anderen Material (Holz, Zink- und Kupferblech) verkleidet werden.

2. Dachgestaltung

Es sind nur Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gerundete Dachformen zulässig. Im Falle von Dachterrassen sind auch Flachdächer zulässig. Bei den Bestandsgebäuden sind Flachdächer zulässig.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind neben den oben genannten Dachformen auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist einfarbig vorzunehmen. Farbtöne sind zulässig von rot bis braun und anthrazit. Von den Festsetzungen zur Dachform und Dachdeckung sind Ausnahmen zulässig, wenn die Dachfläche zur additiven Energiegewinnung oder für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Grasdach) genutzt werden soll. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°. Die zulässige Dachneigung bei Mansarddächern beträgt 15° bis 75°. Bei Dachbegrünung ist auch eine flacher geneigte Dachneigung, jedoch mind. 10°, zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in einer Größe von jeweils 1,5 m² je Eingangssituation für die Klinik zulässig, insgesamt bis zu einer Größe von 4,5 m². Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in der Größe von jeweils 0,8 m² als Hinweisinformation zulässig, insgesamt bis zu einer Größe von 2,4 m². Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur mit weißem Licht zulässig.

9.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehende Infrastruktur gesichert. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

9.7 Stellplätze, Erschließung

Die notwendigen Stellplätze für die Klinik Sonneneck GmbH werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück Osterstraße 2 und einer ebenerdigen Stellplatzanlage auf dem Grundstück Waldstraße 7-9 nachgewiesen. Gemäß Stellplatzschlüssel sind bezogen auf die zukünftigen Patientenplätze und Mitarbeiter ca. 46 Stellplätze erforderlich. Ein großer Teil des angestellten Personals kommt aus dem Nahbereich der Stadt, weshalb auch hier ein reduzierter Wert für den Stellplatznachweis gerechtfertigt ist. Von den 46 Stellplätzen werden 28 Stellplätze in der Tiefgarage Osterstraße 2 und vier Plätze auf der dortigen Hoffläche entstehen, die restlichen 14 Stellplätze werden an der Waldstraße 7-9 zur Sicherstellung der Funktion des Betriebs nachgewiesen.

9.8 öffentlicher Parkplatz

Der auf dem Grundstück der Klinik Sonneneck GmbH bisher planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Parkplatz ist seit vier Jahrzehnten nicht realisiert worden, was nahe legt, dass er in dem Umfang auch nicht erforderlich ist. Der östliche Teil dieses planungsrechtlich gesicherten Parkplatzes, der sich auf dem Nachbargrundstück befindet, ist dagegen gebaut worden und erfüllt den Nachweis der öffentlichen Parkplätze in diesem Bereich ausreichend. Die Stadt Wyk auf Föhr gibt die bisher auf dem Grundstück Ecke Osterstraße/Waldstraße ausgewiesene öffentliche Parkplatzanlage auf, weil sich diesbezüglich in der näheren Umgebung keine unverhältnismäßigen Verkehrsprobleme gezeigt haben. Im Falle eines zukünftig feststellbaren Mehrbedarfs werden dann entsprechend zusätzliche öffentliche Parkplätze zu schaffen sein.

II DURCHFÜHRUNG

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag.

III FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Fläche / Nutzung	in m ²	in %
- sonstiges Sondergebiet SO / Vorhabengebiet (B 1)	ca. 4.413	94,8
- Verkehrsflächen (B 1)	ca. 241	5,2
GESAMTFLÄCHE	ca. 4.654	100,0
- sonstiges Sondergebiet SO / Vorhabengebiet (B 2)	ca. 1.959	100,0