

Stadt Wyk auf Föhr

6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

Vorhabenplanung: Architekturbüro Jan Lorenzen
 Kleeweg 5
 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: 06. Januar 2020
 Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	2
1.	RECHTSGRUNDLAGEN	2
2.	GELTUNGSBEREICH	2
3.	PLANUNGSANLASS	2
4.	VORHABENBESCHREIBUNG	3
5.	VERFAHREN	4
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
6.1	Landesplanung, Regionalplanung	5
6.2	Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr	6
6.3	Landschaftsplan der Stadt Wyk auf Föhr	6
6.4	Umweltbericht	6
6.5	Sonstige Vorgaben und Satzungen	6
7.	SITUATIONSANALYSE	7
7.1	Städtebauliche Einordnung	7
7.2	Bestehendes Planrecht	7
7.3	Verkehr	8
7.4	Grünbestand/ Freiflächen	8
8.	BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES	8
8.1	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB ...	8
8.2	Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit	8
8.3	Besonderer Artenschutz	8
8.4	Biotopschutz	9
9.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
9.1	Art der baulichen Nutzung	9
9.2	Maß der baulichen Nutzung	12
9.3	Oberflächenentwässerung	14
9.4	Gestalterische Vorgaben	14
9.5	Ver- und Entsorgung	15
9.6	Stellplätze, Erschließung	15
II	DURCHFÜHRUNG	16
III	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	17

I BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr wird auf der Rechtsgrundlage des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit für Vorhaben nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden. Die Festsetzungen in diesem Plan werden in Anlehnung an die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) getroffen, da deren Nomenklatura eingeführt ist und sich in der Praxis bewährt hat.

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 und Vorhabengebiet ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Grundstück des Hotels „Haus Jensen“. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der nördlich des Vorhabengebiets gelegene öffentliche Parkplatz, die öffentliche Verkehrsfläche der Waldstraße bis zur Mitte der Straßenfläche und ebenso ein Teil der Straßenverkehrsfläche der südlich des Vorhabengebiets verlaufenden Gmelinstraße einbezogen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil (Teil C) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Wyk auf Föhr, nur wenige Meter vom großen Südstrand an der Nordsee entfernt. Es umfasst die Flurstücke 112, 113, 232, 321, 322, 146, 148, 155, 156, 157 sowie teilweise die Flurstücke 228 und 303 der Flur 11, Gemarkung Wyk. Die östliche Grenze wird durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 113, 232, 322, 146 der Flur 11, Gemarkung Wyk gebildet. Die westliche Grenze wird durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 112, 232, 321, 322, 155 der Flur 11, Gemarkung Wyk gebildet. Die nördliche und südliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt innerhalb der Straßenflächen der Waldstraße bzw. Gmelinstraße.

Das Plangebiet umfasst etwa 0,6 ha. Es ist mit den Gebäuden des Hotels „Haus Jensen“ bebaut, die im südlichen Bereich des Grundstücks liegen. Im Norden besteht eine öffentliche Parkplatzanlage im direkten Anschluss an die Straßenverkehrsfläche der Waldstraße.

Das Plangebiet des „Hotel Haus Jensen“ befindet sich im Geltungsbereich des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße der Stadt Wyk auf Föhr. Die Flächen sind als allgemeines Wohngebiet und die Straßen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. (siehe Punkt 7.2)

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 Feriengäste entsprechende touristische Infrastruktur vorzuhalten.

Das Hotel „Haus Jensen“ wurde im Jahre 1900 als erste Fremdenpension am Südstrand der Insel Föhr eröffnet. Der Hotelbetrieb hat sich seither nur geringfügig erweitert und ist in seiner derzeitigen Größenordnung wirtschaftlich auf Dauer nicht mehr tragfähig. Der Hotelbetrieb umfasst

26 Betten. Die insgesamt 13 Hotelzimmer sind als Hotelapartments mit einem Schlaf- und einem Wohnraum (teilweise in einem Raum) mit kleiner Kochgelegenheit (Teeküche) sowie einem Bad eingerichtet. Der familiengeführte Hotelbetrieb soll zukünftig auf die Tochter übertragen werden. Um den zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gewachsen zu sein und damit den langfristigen Bestand des Hotelbetriebs zu sichern, muss für das Hotel eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Dem widerspricht das bestehende Planrecht, das ein allgemeines Wohngebiet festsetzt und damit Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise und nur in einer beschränkten Größenordnung zulässt. Daher besteht die Notwendigkeit, vorhabenbezogenes neues Bauplanungsrecht zu schaffen.

Neben der Erweiterung des Hotelbetriebs wird außerdem die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Dauerwohnungen geplant. Das Wohngebäude steht im direkten Zusammenhang mit der Erweiterung des Hotelbetriebs, da es erforderlich ist für die geplante Betriebsübernahme durch die Tochter, welche derzeit nicht am Hotelstandort ansässig ist. Um den Hotelbetrieb zu führen und auch den Um- und Ausbau des Bestandsgebäudes überwachen zu können, ist es vorgesehen, dass die Tochter in die Wohnung ihrer Eltern im Bestandsgebäude einzieht. Die Eltern werden eine der neuen altengerechten Dauerwohnungen des Neubaus beziehen. Das Wohngebäude wäre hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bereits nach geltendem Planrecht zulässig. Die vorgesehene Zweigeschossigkeit sowie die GRZ und GFZ stehen jedoch im Widerspruch zum geltenden Planrecht. Somit besteht auch für diesen Bereich die Notwendigkeit, vorhabenbezogenes neues Bauplanungsrecht zu schaffen.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist das Vorhaben Teil einer notwendigen Modernisierung des Übernachtungsangebots sowie der Anpassung an die sich wandelnden Bedürfnisse der Feriengäste, was den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Die Erweiterung des Hotelbetriebes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, da das Hotel eine besondere Bedeutung für die Sicherung und Stärkung der touristischen Infrastruktur der Stadt Wyk auf Föhr hat. Des Weiteren wird mit dem Dauerwohngebäude ein Beitrag zum dringend benötigten Dauerwohnraum auf der Insel Föhr und der Stadt Wyk auf Föhr in geeigneter Lage geleistet.

4. VORHABENBESCHREIBUNG

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhabenplanung sieht die Erweiterung der Bestandsgebäude des Hotels „Haus Jensen“ um zwei Neubauten vor. Sie sollen nördlich der Hotelgebäude auf den bisher unbebauten Flächen errichtet werden und dienen der Unterbringung von jeweils bis zu 9 zusätzlichen Gästeeinheiten. Diese werden wie im Bestand als Hotelapartments mit Teeküchen konzipiert. Vorgesehen ist die Erweiterung der Übernachtungskapazitäten des Hotels „Haus Jensen“ auf insgesamt bis zu 95 Betten. Im Erdgeschoss der beiden vorgesehenen Hotelapartmentgebäude sind jeweils zwei barrierefreie Gästeeinheiten geplant.

Die beiden Neubauten sollen je zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Der Zugang zum südlichen, senkrecht zur westlichen Flurstücksgrenze ausgerichteten Neubaus erfolgt von Norden. Der zweite Baukörper wird parallel zur westlichen Flurstücksgrenze ausgerichtet und von Osten erschlossen. Die in diesem Bereich bestehende Garage entfällt.

Der öffentliche Parkplatz im Norden des Plangebiets bleibt bestandsgemäß erhalten. Südlich davon, zwischen Parkplatz und Hotelneubauten soll ein weiteres Gebäude für eine Dauerwohnnutzung errichtet werden, das auch Teil des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan ist. Hier sollen sechs Wohneinheiten bzw. barrierefreie Dauerwohnungen entstehen. Mit Dauerwohnungen sind Wohnungen für Personen gemeint, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben und die Wohnung als Hauptwohnung bzw. alleinige Wohnung nutzen. Die Bewohner sollen auch die Möglichkeit bekommen, die gastronomischen Angebote sowie die Wellnessangebote des Hotel „Haus Jensen“ mit zu nutzen. Der Entwurf sieht für das Wohngebäude zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vor. Der Baukörper wird senkrecht zur westlichen Flurstücksgrenze ausgerichtet sein und von Norden erschlossen.

Für die Hotelnutzung wird ein Sondergebiet „Hotel“ und für die nördlich vorgesehene Dauerwohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das gesamte Vorhaben ist ein Stellplatzbedarf von 26 Stellplätzen errechnet worden. Die Anzahl der bereits vorhandenen und zukünftig geplanten Stellplätze beträgt insgesamt 29 Stellplätze. Diese können teilweise nördlich des Neubaus im allgemeinen Wohngebiet geschaffen und über die bestehende Zufahrt über den öffentlichen Parkplatz an die Waldstraße angebunden werden. Weitere Stellplätze können im Sondergebiet „Hotel“ östlich der vorgesehenen Hotel-Neubauten entlang der bereits bestehenden Zufahrt nachgewiesen werden. Diese verläuft parallel zur östlichen Flurstücksgrenze und wird von der Waldstraße aus befahren. Die Zufahrt ist mit einer wassergebundenen Decke ausgebildet.

Es wird vorgesehen, das Gesamtvorhaben in drei Bauabschnitten zu realisieren. Die abschnittsweise Realisierung ist erforderlich, um den Hotelbetrieb auch während der Bauphasen aufrecht erhalten zu können. Aus der vorgesehenen Betriebsübernahme innerhalb der Familie ergibt sich die Notwendigkeit, das Dauerwohngebäude (Haus 1) auf dem Flurstück 321 im ersten Bauabschnitt fertigzustellen. Nach Fertigstellung des Dauerwohngebäudes werden die jetzigen Betreiber des Hotels aus dem Bestandsgebäude in eine der neuen Dauerwohnungen umziehen, um ihrer Tochter, welche den Hotelbetrieb übernehmen wird, die Wohnung im Hotelgebäude zu überlassen. In einem zweiten Bauabschnitt sollen die beiden Neubauten (Häuser 2 und 3) zur Erweiterung des Hotelbetriebs realisiert werden. Nach Fertigstellung der Neubauten soll die Aufstockung und Erweiterung des Bestandsgebäudes des Hotels in einem dritten Bauabschnitt erfolgen. So wird sichergestellt, dass der Hotelbetrieb während der Bauphase am Bestandsgebäude in den Neubauten fortgeführt werden kann.

5. VERFAHREN

Die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird auf der Rechtsgrundlage von § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. 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 Stärkung der touristischen Infrastruktur in angemessener Weise Rechnung.
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, da die Anzahl der Hotelbetten die vorgeschriebene Zahl unterschreitet, ab der eine Vorprüfung des Einzelfalls hätte vorgenommen werden müssen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. S. 432) zu beachten sind.

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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde

nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB), ist durch zweiwöchige Offenlage vom 30.08.2018 bis 14.09.2018 des Geltungsbereiches und der Planungsziele im Amt Föhr-Amrum erfolgt. Die reguläre Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden 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. Er bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025.

Gemäß Ziffer 2.6 Abs. 1 LEP können alle Gemeinden eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Hotelbetriebs geschaffen werden, um diesen an die zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen und den Bestand des Hotelbetriebs langfristig zu sichern.

Die Intention der Planung und die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 stützen die Ziele und Grundsätze auf Grundlage des Landesentwicklungsplans.

Regionalplan

Die Stadt Wyk auf Föhr liegt in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.“ Gem. Kap. 4.1 Abs. 4 des RP V sind in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben, wobei vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert und Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden sollen. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen. Der besondere Orientierungsrahmen für den „Nahbereich Wyk auf Föhr“ wird in Kap. 6.4.2 Nr. 7 des RP V dargelegt. Demnach soll zwar aufgrund der bereits erreichten baulichen Konzentration auf den Inseln Föhr und Amrum die weitere touristische Entwicklung in erster Linie durch Verbesserung bestehender Einrichtungen und nicht durch die Schaffung neuer Beherbergungskapazitäten erfolgen. Allerdings wird auf Grundlage von Kap. 4.1. Abs. 4 RP V, wonach in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben sind, zugunsten der Stadt Wyk auf Föhr vergleichsweise ein etwas größerer Spielraum eingeräumt. Aufgrund ihrer Funktion als Unterzentrum.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung und Erweiterung eines seit langer Zeit bestehenden Hotelbetriebs geschaffen werden, um diesen an die zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen und den Bestand des Hotelbetriebs langfristig zu sichern. Das Vorhaben dient somit der Sicherung touristischer Infrastruktur.

Gemäß Kap. 6.4.2 Nr. 7 des RP V soll der künftige Wohnungsneubau nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung abdecken. Er darf im Einzelnen erst realisiert werden, wenn jeweils sichergestellt ist, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen.

Die Wohnungsmarktprognose und –bilanz der GEWOS, die im Rahmen des „Modellhaften Wohnungsmarktkonzepts in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum“ (WMK) erstellt wurde, geht in der Basisvariante für die Insel Föhr

von einem Neubaubedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser bis 2025 von 90 Wohnungen und bis 2030 von insgesamt 110 Wohnungen aus. Der Neubaubedarf insgesamt, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, wird mit 360 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert (vgl. S. 95 des WMK).

Für die Insel Föhr wird aktuell ein Wohnraumentwicklungskonzept erarbeitet. Quantitative Aussagen zum Wohnraumbedarf für die Stadt Wyk auf Föhr liegen nicht vor. Es besteht jedoch ein grundsätzlicher Mangel an Wohnraum auf der Insel Föhr. Die Stadt Wyk auf Föhr spielt als Unterzentrum hierbei eine zentrale Rolle.

Mit dem Vorhaben wird die Realisierung von sechs barrierefreien Dauerwohnungen in Wyk auf Föhr vorgesehen. Um sicherzustellen, dass die im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Wohnungen als Dauerwohnungen genutzt werden, wird der Bebauungsplan festsetzen, dass in dem allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude zulässig sind, die zur Unterbringung von Dauerwohnungen dienen. Dauerwohnungen werden definiert als Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung).

Die Intention der Planung und die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 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 das gesamte Vorhabengebiet als Wohnbauflächen dar. Der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz wird als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Bezogen auf das Hotelgrundstück und die vorgesehene Festsetzung als Sondergebiet „Hotel“ wäre der Flächennutzungsplan zu ändern. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist ein Änderungsverfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

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 genannt. Änderungen des Landschaftsplans sind nicht erforderlich.

6.4 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen, siehe hierzu Kap. 5 Verfahren.

6.5 Sonstige Vorgaben und Satzungen

Erhaltungssatzung

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Satzungsbereichs X der Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 27. Mai 1991. Hiernach bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes

Es gilt die Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes vom 21.01.2006.

Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB

Die Satzung vom 25.01.1990 bestimmt einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Diese Satzung kann für den Geltungsbereich einer vorhabenbezogenen verbindlichen Bauleitplanung keine Rechtskraft entfalten, sie wird daher für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 aufgehoben. Zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Zielsetzung werden entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Vorgaben des archäologischen Landesamts Schleswig-Holstein

Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG auch gesetzlich geschützt, wenn sie nicht in der Denkmalliste erfasst sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten für ggf. erforderliche Untersuchungen und weitere Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es wird weiterhin auf § 15 DSchG hingewiesen. Demnach ist der Fund von Kulturdenkmälern unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

7. SITUATIONSANALYSE

7.1 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt 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 Einrichtungen mit Zimmerangeboten und Ferienwohnungen sowie einzelne Gastronomiebetriebe, die die besondere Lagegunst für sich nutzen. Auf den westlich anschließenden Grundstücken befindet sich die Klinik Sonneneck GmbH.

Die bestehenden Gebäude des Hotels „Haus Jensen“ sind über die Gmelinstraße erschlossen. Die Stellplätze des Hotels liegen nördlich der Gebäude und werden über einen Weg von der Waldstraße aus angefahren. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Zwischen der Stellplatzanlage des Hotels und dem Parkplatz liegen mit Rasen bewachsene Freiflächen.

Die Nachbarschaft des Plangebiets ist im Norden und Osten von kleinteiliger Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhäuser, geprägt. Entlang der Gmelinstraße ist die Umgebung des Plangebiets auch von vergleichsweise größeren Bauungsstrukturen (Mehrfamilienhäuser) und einer höheren Dichte an touristischen Angeboten und Beherbergungsbetrieben geprägt.

7.2 Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr vom 27. September 1984. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise (o) fest, in dem nur Flachdächer zulässig sind.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,2, die Geschossflächenzahl GFZ 0,3. Es sind zwei überbaubare Grundstücksflächen im nördlichen und südlichen Drittel des Grundstücks festgesetzt. In der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Innerhalb der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche sind in deren nördlichem Teilbereich drei Vollgeschosse, im südlichen Teilbereich zwei Vollgeschosse festgesetzt. In der Mitte des Grund-

stücks ist eine Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, um die herum Bäume anzupflanzen sind. Zwischen Wohngebiet und Waldstraße ist ein öffentlicher Parkplatz mit zwei Parkreihen und dazwischenliegender Erschließung festgesetzt.

7.3 Verkehr

Das Hotel „Haus Jensen“ ist über die Gmelinstraße an das Straßennetz der Stadt angebunden. Die Stellplätze des Hotels werden über die Waldstraße angefahren.

Der Flugplatz Wyk auf Föhr liegt etwa 1 km vom Plangebiet entfernt. Dieser dient hauptsächlich Hobbypiloten als Stadt- und Landeplatz, doch werden auch Taxiflüge angeboten.

Der Hafen Wyk auf Föhr liegt etwa 2 km entfernt. Dieser stellt den einzigen überregionalen Straßen-Anschluss dar. Es werden Passagier- und Fährbootlinien zum Festland nach Dagebüll sowie nach Wittdün auf Amrum angeboten.

7.4 Grünbestand/ Freiflächen

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasenflächen und Stellplatzanlagen angelegt. An der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 232 des öffentlichen Parkplatzes besteht ein Bewuchs aus kleinen Sträuchern. Der öffentliche Parkplatz ist zum Teil unversiegelt. An der westlichen Grenze des Plangebiets besteht unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus Schwarzkiefern durchmischt mit einigen schmalstämmigen Laubgehölzen. Nördlich des Hotelgebäudes liegt eine von Bewuchs eingerahmte Freifläche mit Stellplätzen. Zwischen öffentlichem Parkplatz und dem Hotel liegt eine mit Rasen bewachsene Freifläche. Im Bereich der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ist kein Baumbestand vorhanden.

8. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES

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

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich bereits in großen Teilen bebaut und versiegelt. Der gültige Bebauungsplan Nr. 11 setzt im nördlichen Bereich des Plangebiets eine überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Fläche für eine Stellplatzanlage fest. Es ist zudem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nach geltendem Planrecht zulässig. Durch die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird gegenüber dem geltenden Planrecht eine geringfügige Mehrversiegelung von etwa 10 % bezogen auf die Grundstücksfläche ermöglicht. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 2 Abs. 1 Nr. 7a BauGB durch die zusätzliche Versiegelung sind jedoch nicht zu erwarten.

Belange des Stadt- und Landschaftsbilds werden von der vorliegenden Bebauungsplanung nicht berührt. Kulturgüter sind ebenso nicht betroffen.

8.2 Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein. Jedoch liegt das Plangebiet in der Nähe eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Südstrand) sowie des Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Nationalparks Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer.

8.3 Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Verwirklichung des Vorhabens Zugriffsverbote auf gemeinschaftsrechtlich besonders oder streng geschützte Arten bewirkt werden können. Der Schutz von Tieren und Pflanzen ist rechtlich im Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) geregelt. Hervorzuheben ist neben dem allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG insbesondere das Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot nach dem § 44 BNatSchG.

Die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes erfolgte auf Basis einer Relevanzprüfung in Form einer projektspezifischen Abschichtung des prüfungsrelevanten Artenspektrums. Nicht geprüft werden demzufolge die Arten, bei denen eine verbotsmäßige Betroffenheit durch die Bauleitplanung nach gegenwärtigem Wissenstand und auf der Basis allgemein anerkannter Prüfmethoden nicht angenommen werden kann (Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem BauGB, Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 18.11.2008). Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/ Artengruppen (Anhang IV der FFH-Richtlinie) ist im Planungsbereich aufgrund der vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ausgeschlossen:

- Alle Pflanzenarten
- Alle Säugetiere (z.B. Fledermäuse, Wolf, Biber, Fischotter und Haselmaus)
- Alle Insektenarten (z.B. Libellen und Schmetterlinge)
- Alle Fledermausarten (mangels vorhandener Wochenstuben)
- Alle holzbewohnende (xylobionte) Käferarten
- Alle Fische, Muscheln und Schnecken
- Alle Amphibien und Reptilienarten
- Alle Vogelarten.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitat- und Biotopstrukturen für die relevanten Arten kann das Eintreten von Zugriffsverboten aufgrund der Zulässigkeit einer Bebauung der Plangebietsfläche mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

8.4 Biotopschutz

Im Plangebiet existieren keine Biotope, die dem Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG unterliegen.

9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt ist 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 2017) gebunden. Gleichwohl wird hier im Rahmen der Festsetzungen die Nomenklatura der Baunutzungsverordnung gewählt, da diese Vorgaben allgemein bekannt sind und sich in ihrer Anwendung bewährt haben.

Gem. § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Festsetzung Nr. 1.1):

„Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Diese Festsetzung erfolgt, da nach den festgesetzten, in der BauNVO standardisierten Gebietstypen auch Nutzungen zulässig wären, die nicht dem Vorhaben entsprechen. Der vorhabenbezogene Be-

bauungsplan stellt seine Inhalte direkt auf das geplante Vorhaben ab und dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung einer konkreten Realisierung seiner Inhalte.

Sondergebiet „Hotel“

Als Art der Nutzung wird für die südlichen Flächen des Plangebiets sowie die Flächen der bestehenden Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Die Erschließung der Neubauten des Hotelbetriebs wird sichergestellt, indem das Sondergebiet „Hotel“ in einem Streifen von 5 m Breite, entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Parkplatzes herangeführt wird.

Auf den Flächen des Sondergebiets „Hotel“ soll die vorhandene Gebäudestruktur gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert und nördlich der Bestandsgebäude um zwei, dem Hotel zugeordnete Neubauten erweitert werden.

Sondergebiete sind dadurch charakterisiert, dass in ihnen ausschließlich die Nutzungen zulässig sind, die als textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt sind. So kann die Art der baulichen Nutzung eindeutig festgelegt werden und davon abweichende Fehlentwicklungen vermieden werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnungen anstelle der vorgesehenen Hotelapartments im Bereich des SO „Hotel“. Insbesondere die Aufteilung in Eigentumswohnungen soll ausgeschlossen werden, da die Nutzung so genannter Zweitwohnungen, die vom Eigentümer nur vorübergehend genutzt werden, in Wyk auf Föhr planerisch nicht gewollt sind. Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden über den Durchführungsvertrag Regelungen vereinbart, die sicherstellen, dass die Hotelapartments für touristisch-gewerbliche Zwecke bestimmt sind und mit Ausnahme der zulässigen Personalwohnungen nicht als Dauerwohnungen oder Zweitwohnungen genutzt werden dürfen (s. Kapt. II Durchführung). Neben den Hotelapartments sollen auch 1 oder 2 Personalwohnungen neu geschaffen werden; bis zu insgesamt 3 Wohnungen in den dem Hotel zugeordneten Gebäuden sollen als Personalwohnungen genutzt werden können, wovon eine die bestehende Inhaberwohnung im Bestandsgebäude ist, die als solche beibehalten wird.

Die Bezeichnung „Hotel“ formuliert das städtebauliche Planungsziel der Stadt. Ziel ist es, den Standort für das bestehende Hotel „Haus Jensen“ langfristig planungsrechtlich zu sichern und dem Standort zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, die auch auf längere Sicht Bestand haben werden.

Zulässig ist ein Hotelbetrieb, dessen Hotelzimmer (wie bereits auch im Bestand) als Hotelapartments mit Teeküche ausgeführt sind. In dem Sondergebiet werden Gebäude für ein Hotel mit insgesamt bis zu 95 Betten zulässig sein. Darüber hinaus sind eine Schank- und Speisewirtschaft, als ein dem Hotel zugeordnetes Restaurant, sowie drei Wohnungen für Personal. Zulässig sind auch dem Hotelbetrieb zugeordnete Anlagen und Einrichtungen für Wellness- und Freizeit-zwecke.

Für das Sondergebiet SO „Hotel“ wird Folgendes festgesetzt (Festsetzung Nr. 1.2):

Das Sondergebiet SO „Hotel“ dient der Unterbringung von Einrichtungen, die für einen Hotelbetrieb erforderlich sind.

Zulässig sind

- *Gebäude für ein Hotel mit insgesamt max. 95 Betten,*
- *eine Schank- und Speisewirtschaft als dem Hotel zugeordnetes Restaurant,*
- *drei Wohnungen für Personal,*
- *Anlagen und Einrichtungen für Wellness- und Freizeit-zwecke*

Allgemeines Wohngebiet

Für die nördliche Fläche zwischen Hotel und Parkplatz wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung richtet sich nach dem Gebietstyp, der in allen anderen, das Vorhabengebiet umgebenden Wohngebieten einheitlich durch das bestehende Planrecht Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt worden ist. Auf diesen Flächen soll ein neues Wohngebäude mit sechs barrierefreien Dauerwohnungen errichtet werden. Barrierefreie und damit altengerechte Wohnungen erfahren eine hohe Nachfrage. Die Festsetzung dient dem aktuellen Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr hat und, zum Beispiel im Alter, auf reduzierter Fläche im gewohnten Umfeld leben und gleichzeitig das versorgende Angebot eines Hotelbetriebs (Essen, Service, Wellness) zur Verfügung haben möchte.

Zur Konkretisierung der planerisch gewollten Nutzungen wird der Nutzungskatalog des allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO 2017 gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO 2017 modifiziert.

Der mit der Realisierung des Vorhabens neu zu schaffende Wohnraum darf nur als Dauerwohnung genutzt werden. Mit Dauerwohnungen sind Wohnungen für Personen gemeint, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben und die Wohnung als Hauptwohnung bzw. alleinige Wohnung nutzen. Rechtsgrundlage dieser Einschränkung bildet der § 1 Abs. 9 BauNVO, nachdem bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass es durch die zunehmende Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnungen zu nicht gewollten Entwicklungen kommt, indem es innerstädtisch an Wohnraum für Menschen fehlt, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben. Als städtebaulich negative Auswirkung kommt hinzu, dass Zweitwohnungen einen Großteil des Jahres unbewohnt bleiben. Dies führt in machen Gebieten zu unbelebten, verwaisten Bereichen, die insbesondere in Hinblick auf die Auslastung der örtlichen Infrastrukturen als städtebauliche Fehlentwicklungen erkannt werden und die durch die hier getroffenen Festsetzungen vermieden werden sollen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird Folgendes festgesetzt (Festsetzung Nr. 1.3):

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig, die zur Unterbringung von Dauerwohnungen dienen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung).

Mit der Festsetzung wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen, deshalb werden Ferienwohnungen ebenfalls ausgeschlossen. Dies geschieht durch den Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die im Allgemeinen auch Ferienwohnungen umfassen. Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden über den Durchführungsvertrag Nutzungsbindungen zur Sicherung der Dauerwohnnutzung vereinbart (s. Kapt. II Durchführung).

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Beide Nutzungen könnten sich hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und ihrer städtebaulichen Gestalt offenkundig nicht in das Gebiet einfügen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird Folgendes festgesetzt (Festsetzung Nr. 1.4):

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der Modifizierungen gewahrt.

Auf dem Gemeinschaftsstellplatz auf dem Wohngrundstück nördlich des Wohngebäudes sollen neben den für die Wohnungen notwendigen Stellplätzen auch Stellplätze für das Hotel nachgewiesen werden (siehe hierzu auch Punkt 9.7 Stellplätze, Erschließung). Gem. § 12 Abs. 2 der BauNVO 2017 sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig, was aber gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans jedoch nicht anzuwenden ist.

Auf dem Gemeinschaftsstellplatz im allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 7 Stellplätze für den Hotelbetrieb des angrenzenden Sondergebiets „Hotel“ zulässig. Die Nutzung dieser Plätze geschieht in Bezug auf Parkfrequenz in gleicher Weise wie für das Wohnen und wird deshalb zu keinen Konflikten führen. Die Stellplatzanlage liegt nördlich des Wohngebäudes, wo sich auch der öffentliche Parkplatz und die Verkehrsfläche der Waldstraße befinden. Die Ausrichtung der Wohnräume geschieht nach Süden.

Vgl. Festsetzung Nr. 1.5:

Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 12 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 7 Stellplätze für den Hotelbetrieb des angrenzenden Sondergebiets „Hotel“ zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Hotel“ sowie im allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen orientieren sich an der mit der Stadt abgestimmten architektonischen Planung des Vorhabens. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht notwendig, da das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe hinreichend definiert ist und in diesem Fall vorhabenbezogen geplant wird. 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 bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Zulässige Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Für das Sondergebiet „Hotel“ wird ebenfalls eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt und orientiert sich damit an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11. Dieses Maß für die bauliche Dichte fügt sich in den städtebaulichen Zusammenhang der umgebenden Bereiche ein. Dabei werden die in den vergangenen Jahren sich sukzessive vollziehenden Verdichtungen des städtebaulichen Umfelds planerisch aufgegriffen und gemäß der vom Vorhabenträger vorgelegten architektonischen Planung als städtisches Planungsziel formuliert. 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 Hotelgrundstück und vermeidet eine Verlagerung des Betriebs auf bisher unbebaute Flächen außerhalb der Stadt, so dass der Verpflichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen entsprochen wird.

Gemäß der Festsetzung des gültigen Bebauungsplan Nr. 11 ist für einen Teil der überplanten Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zulässig. Durch die vorhabenbezogene Ände-

rung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird gegenüber dem geltenden Planrecht eine geringfügige Mehrversiegelung von insgesamt etwa 10 % der Grundstücksfläche ermöglicht. Das vorliegende städtebauliche Konzept und die mit ihm verbundenen städtebaulichen Ziele begründen diese Abweichungen.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Zur Umsetzung von oberirdischen Stellplatzanlagen, Zufahrten und der erforderlichen Wegeflächen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch sonstige Versiegelungen im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 350 m² und im Sondergebiet „Hotel“ um bis zu 980 m² erforderlich. Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO 2017 wird für das allgemeine Wohngebiet daher Folgendes festgesetzt (Festsetzung Nr. 2.1):

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 0,3 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 350 m² zulässig.

Für das Sondergebiet „Hotel“ wird entsprechend folgende Festsetzung (Festsetzung Nr. 2.2) getroffen:

Im Sondergebiet „Hotel“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 980 m² zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage der architektonischen Planung baukörperbezogen festgesetzt. Im Bereich des Gebäudebestands werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend des Bestands und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 übernommen. Wobei die Lage der Baugrenzen geringfügige Spielräume bieten, um spätere, sich aus der Genehmigungsplanung ergebende notwendige Anpassungen des Baukörpers durch z.B. statische Anforderungen Raum zu geben.

Geschossigkeiten und Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet SO „Hotel“ sind für die südlich gelegene Bestandsbebauung zwei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 12 Metern als Höchstmaß zulässig. Die Bestandsbebauung wird durch eine Aufstockung in Form eines ausgebauten Dachgeschosses erweitert. Die Festsetzung für die beiden nördlichen Baufenster im Sondergebiet SO „Hotel“ orientiert sich an dem Gebäudebestand der Umgebung und wird auf Grundlage des architektonischen Entwurfs ebenfalls zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Die Gebäudehöhe wird auf 10 Meter als Höchstmaß beschränkt. Für das allgemeine Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse zulässig. Auch hier ist ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 10 Meter als Höchstmaß beschränkt.

Die zeichnerisch festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß, wobei zusätzlich ein weiteres Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 8 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) zulässig ist.

Durch die Ausweisungen der Vollgeschosse und Gebäudehöhen wird der städtebaulichen Prägung der Umgebung Rechnung getragen. Im Umfeld des Plangebiets besteht ein Gefälle der baulichen Dichte sowohl von Süden nach Norden bzw. zwischen Gmelinstraße und Waldstraße als auch ein Gefälle der baulichen Dichte von Westen nach Osten bzw. zwischen Seeweg / Osterstraße und Forstweg. Die vorgesehene Bebauung wird diese Situation aufnehmen.

Zwecks Klarstellung wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen maximal eine Gebäudehöhe von 4 m, bezogen auf die Oberkante des gewachsenen Geländes haben dürfen (vgl. Festsetzung Nr. 4.2).

Mindestgrundstücksgrößen

Im Vorfeld ist eine Grundstücksteilung des ehemaligen Flurstücks Nr. 233 entsprechend der Abgrenzung zwischen Sondergebiet „Hotel“ und allgemeinen Wohngebiet erfolgt. Das Grundstück des vorgesehenen Dauerwohngebäudes ist nach der Teilung mit einer Grundstücksfläche von etwa 944 m² als Flurstück Nr. 321 eingetragen. Das Sondergebiet „Hotel“ erstreckt sich nun über das neue Flurstück Nr. 322 sowie das Flurstück Nr. 146 mit einer Gesamtfläche von insgesamt etwa 3.570 m². Um weitere Grundstücksteilungen auszuschließen werden Mindestgrundstücksgößen festgesetzt.

Vgl. Festsetzung Nr. 3.1:

Im Sondergebiet "Hotel" darf die Größe der Baugrundstücke 3.300 m² nicht unterschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten.

9.3 Oberflächenentwässerung

Unter Festsetzung Nr. 5 ist festgesetzt:

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten und Stellplätze) ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu Versickern zu bringen. Private Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund des Plangebiets überwiegend aus Sand besteht und eine hohe Versickerungsfähigkeit aufweist. Um die städtischen Entsorgungseinrichtungen zu entlasten ist das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser über Rigolen oder andere technische Einrichtungen im Untergrund zu versickern.

9.4 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. Es wird außerdem auf den § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein verwiesen, wonach eine vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen örtliche Bauvorschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Werbeanlagen gem. der Ziffern 1 bis 3 der gestalterischen Festsetzungen.

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden festgesetzt:

„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 Fall 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. 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 das Hotel 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.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Werbeanlagen gem. Ziff. 1 bis 3 der gestalterischen Festsetzungen.“

9.5 Ver- und Entsorgung

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

9.6 Stellplätze, Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Waldstraße sowie der Gmelinstraße werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der öffentliche Parkplatz nördlich des Hotelgrundstücks soll erhalten bleiben. Der Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für das bestehende Hotel sowie die vorgesehenen Neubauten werden auf ebenerdigen Stellplatzanlage, angebunden an die Waldstraße nachgewiesen. Nach der Berechnung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs werden 26 Stellplätze für das gesamte Vorhaben erforderlich. Für das nördlich vorgesehene Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten werden 5 Stellplätze vorgesehen. Für den Hotelbetrieb mit insgesamt bis zu 95 Betten sind insgesamt 21 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon werden 7 Stellplätze für den Hotelbetrieb auf dem Wohngrundstück im Norden angrenzend an den bestehenden öffentlichen Parkplatz vorgesehen. Hintergrund hierzu sind zum einen die begrenzte Flächenverfügbarkeit auf dem Sondergebiet Hotel und das Ziel einen gewissen Anteil an Freiflächen trotz der vorgesehenen Verdichtung und Nutzungsintensivierung zu erhalten. Zum anderen kann so ein Teil der Stellplatzverkehre bereits im Norden angrenzend zu dem öffentlichen Parkplatz abgewickelt werden, um so die Stellplatzverkehre im Inneren des Gebiets zu minimieren. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Nutzung der Hotel Apartments, bezogen auf die Anzahl pro Tag und die Uhrzeiten, ähnliche Fahrzeugbe-

wegungen wie bei einer Wohnnutzung verbunden sind. Das Hotel wird weiterhin seine Adresse an der Gmelinstraße haben und die Anlieferung wird ebenso von dieser Seite erfolgen. Unzumutbare Belästigungen und Störungen der im Plangebiet vorgesehenen sowie der östlich angrenzend bestehenden Wohnnutzungen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Insgesamt können innerhalb des Vorhabengebietes 29 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Um die übrigen Freiflächen von Stellplatzanlagen freizuhalten, wird für das allgemeine Wohngebiet sowie das Sondergebiet „Hotel“ ein Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt.

Vgl. Festsetzung Nr. 4.1:

Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet „Hotel“ sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die vorrangige Erschließung der Neubauten des Hotelbetriebs sicherzustellen, wird das Sondergebiet „Hotel“ in einem Streifen von 5 m Breite, entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Parkplatzes herangezogen. In diesem Bereich besteht bereits eine Zufahrt, die als wassergebundene Decke angelegt ist und das Grundstück über den bestehenden öffentlichen Parkplatz an die Waldstraße anbindet. Die Erschließung des geplanten Dauerwohngebäudes wird ebenso über diese Zufahrt erfolgen. Um die Anbindung des allgemeinen Wohngebietes über das Sondergebiet „Hotel“ planungsrechtlich zu sichern, wird für diesen Bereich der Zufahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5 m festgesetzt.

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, in dem unter anderem die Kostenübernahme zur Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens, die Durchführungsfristen und weitere Anforderungen geregelt werden.

Die Inhaberin des Hotels garni Haus Jensen ist Eigentümerin der gegenständlichen Flurstücke 146, 322 und 321 der Flur 11 Gemarkung Wyk. Sie überträgt ihrem Ehepartner einen halben Miteigentumsanteil am Flurstück 321. Bezüglich dieses Flurstückes und des auf diesen Flächen geplanten Dauerwohngebäudes treten die Eheleute gemeinsam und gesamtschuldnerisch als Vorhabenträger ein. Die Inhaberin des Hotels bleibt Alleineigentümerin der Flurstücke 322 und 146 und tritt allein als Vorhabenträgerin für die auf diesen Flächen vorgesehenen Bauvorhaben ein. Wobei die Tochter der Inhaberin in die Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag zusammen mit der Betriebsübernahme eintritt.

Entsprechend der vorgesehenen abschnittswisen Realisierung werden gestaffelte Durchführungsfristen für die drei einzelnen Bauabschnitte vereinbart. Demnach sind beide Vorhabenträger gesamtschuldnerisch verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr einen Bauantrag für den ersten Bauabschnitt (Dauerwohngebäude / Haus 1) vorzulegen, mit dem ersten Bauabschnitt binnen eines Jahres nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Für den zweiten Bauabschnitt (Neubauten Hotel / Häuser 2 und 3) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin binnen eines Jahres nach Baubeginn des ersten Bauabschnitts eine Baugenehmigung zu beantragen sowie innerhalb von zwei Jahren nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Für den dritten Bauabschnitt (Aufstockung und Erweiterung Bestandgebäude / Haus 4) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin innerhalb eines Jahres nach Baubeginn des zweiten Bauabschnitts eine Baugenehmigung zu beantragen sowie innerhalb eines Jahres nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger weiterhin dazu, bestimmte Nutzungsbindungen für die Dauerwohnungen und die Hotelapartments einzuhalten. Demnach ist die Nutzung der Dauerwohnungen nur Personen gestattet, die auf der Insel Föhr ihren ersten Wohnsitz angemeldet und ihren Lebensmittelpunkt haben. Die Nutzung einer als Dauerwohnung vorgesehenen Wohnung als Ferienwohnung oder Zweitwohnung wird nicht gestattet. Außergrundbuchlich wird vereinbart, dass die Stadt Wyk auf Föhr die Nutzung dieser Wohnungen durch Saisonarbeitskräfte duldet, die vorübergehend auf der Insel Föhr wohnen. Es wird vereinbart, dass die Ferien-/Hotelapartments für touristisch-gewerbliche Zwecke bestimmt sind. Mit Ausnahme von max. 3 zulässigen Personalwohnungen, ist die Nutzung eines als Ferienapartment vorgesehenen Hotelzimmers als Dauerwohnung oder Zweitwohnung nicht gestattet.

III FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Fläche / Nutzung	in m ²	in %
- Sondergebiet SO „Hotel“	ca. 3.567	63,1
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 944	16,7
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 651	11,5
- Straßenverkehrsflächen	ca. 491	8,7
GESAMTFLÄCHE	ca. 5.653	100