

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses	26. JULI 2019	10
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 (Erlebnisbad auf dem Steinwarder)

A) SACHVERHALT

Zur Entwicklung der Potenzialfläche auf dem Steinwarder ist die Errichtung eines öffentlichen touristisch genutzten Erlebnisbades geplant. Das Vorhaben umfasst eine Verbindung mit dem westlich hiervon geplanten „Familotel“. Durch die Errichtung des Erlebnisbades nördlich der Straße Steinwarder und westlich der Parkpalette und den Flächen des Beach-Motels ergibt sich zur Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 sichergestellt.

B) STELLUNGNAHME

Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit dieser Planung durch den Bebauungsplan Nr. 95 (Erlebnisbad Steinwarder) gem. § 30 Abs. 1 BauGB bestimmt werden.

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen der rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine vorläufige Projektbeschreibung sowie ein Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von 71.000 € sind in voller Höhe von der Stadt zu tragen. Entsprechende Mittel stehen derzeit nicht im Haushalt zur Verfügung und sind im I. Nachtrag bereitzustellen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den Bereich nördlich der Straße Steinwarder, östlich des geplanten „Familotels“, südlich der Strandpromenade und westlich der Parkpalette, wird der Bebauungsplan Nr. 95 (Erlebnisbad auf dem Steinwarder) gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von 71.000 € sind im I. Nachtrag für den Haushalt 2019 bereitzustellen.
3. Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist das Büro Seebauer, Wefers u. Partner zu beauftragen.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14-tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

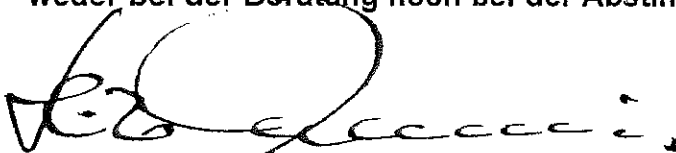
Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

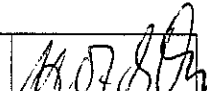
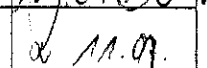
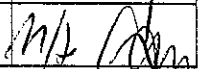
Stimmenthaltung:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



(Heiko Müller)
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	



1. Vorläufige Projektbeschreibung

1.1 Vorbemerkung

Zur Entwicklung der gem. der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes vorhandenen Potenzialfläche für die Belange Kur und Erholung auf dem Steinwarder ist durch die Stadt Heiligenhafen die Errichtung eines öffentlichen touristisch genutzten Erlebnisbades geplant. Mit den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben (HVB) soll eine Vereinbarung zur Projektdurchführung getroffen werden. Der Betrieb des Erlebnisbades soll in Verbindung mit einer noch sich im Gründungsprozess befindenden Besitzgesellschaft des westlich angrenzenden geplanten Familotelbetrieben werden.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 95 „Erlebnisbad“ sollen folgende Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Die Neubebauung der Fläche als ein öffentliches touristisch genutztes Erlebnisbades. Der öffentliche Badebetrieb soll auf Grundlage einer Potenzialstudie der Adam&Partner Unternehmensberatung für etwa 100.000 Besucher ausgelegt sein – sowohl für eine touristische Nutzung, als auch für die Bewohner Heiligenhafens und der Umgebung. Dafür sollen Sportwasserbereiche, Freizeitbecken, Kinderbecken und Außenbecken ermöglicht werden. Zusätzlich können eine Sauna und gastronomische Angebote ermöglicht werden.
- Die erforderlichen Stellplätze sollen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Aufspülfläche zwischen Steinwarder und Strandpromenade“ und die dort anzulegende Parkpalette nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Erlebnisbad“ wird aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelt.

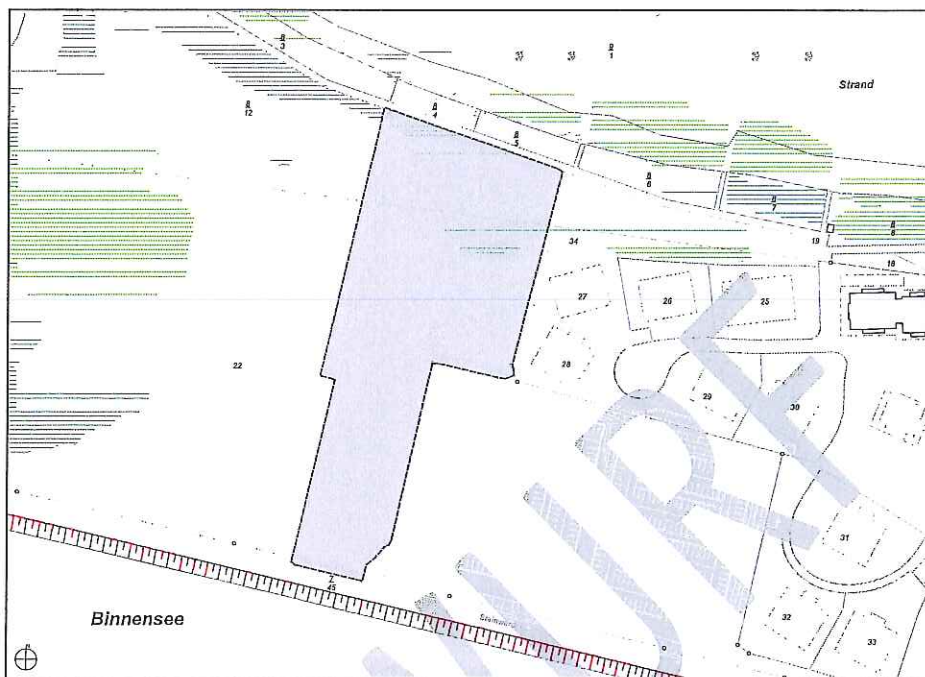
Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Heiligenhafen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 1,26 ha groß. Es umfasst das Grundstück nördlich der Straße Steinwarder, östlich des geplanten Familotel, südlich der Strandpromenade und westlich der Parkpalette und den Flächen des Beach Motels.



Abbildung 1: Plangebiet



1.3 Mögliches städtebauliches Konzept

Die folgenden Abbildungen zeigen eine beispielhafte Umsetzung und Anlage eines Erlebnisbades im Plangebiet. Da die Planung für die Entwurfs- und Realisierungsplanung europaweit auszuschreiben ist, liegt eine verbindliche städtebauliche Planung noch nicht vor. Die beispielhafte Planung soll das Vorhaben lediglich verdeutlichen. Im Rahmen der Planung soll die Raumkante zur Ostsee fortgeführt werden. Gleichzeitig ist eine Verbindung der baulichen Anlagen des Erlebnisbades mit dem westlich angrenzenden geplanten Hotel beabsichtigt.



Abbildung 2: Beispiel eines Erlebnisbadgebäudes im Plangebiet



Abbildung 2: MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH



Abbildung 3: Lageplan Studie Erlebnisbad



Abbildung: MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH



1.3.1 Geplante Gebäudehöhe

In Bezug auf die Projektstudie Erlebnisbad kann eine Höhe von +15m als Richtwert angesetzt werden. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird weiter im Bebauungsplanverfahren mit der Stadt Heiligenhafen abgestimmt und anschließend festgesetzt.

1.3.2 Geplante Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seines Geländeneiveaus, welches überwiegend unter + 3,00 m NHN liegt, überschwemmungsgefährdet und gehört zu den Gebieten mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser.

Weiterhin sollen die Anlagen des Erlebnisbades mittels umfassender Hochwasserschutzeinrichtungen, die eine Überschwemmungsgefahr bis + 2,50 m NHN absichern, geschützt werden.

1.3.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder im Süden des Plangebietes.

Die erforderlichen Stellplätze sollen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Aufspülfläche zwischen Steinwarder und Strandpromenade“ und die dort anzulegende Parkpalette nachgewiesen werden. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 grenzt östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erlebnisbad“ an.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze für das Erlebnisbad werden die Richtzahlen gemäß „Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder“ des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein beachtet. Es sind 1 Stellplatz je 5-10 Kleiderablagen vorgesehen.

1.3.9 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Im Graswarderweg liegt eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Plangebietes werden im Zuge einer möglichen Ausführungsplanung ermittelt und mit dem Leitungsträger abgestimmt.



Löschwasser

Aus dem Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (südlich des Graswarderweges) liegt ein Schreiben des ZVO vom 15.04.2013 vor, dass eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz im Graswarderweg sichergestellt werden kann.

Schmutzwasser

In der Straße Steinwarder ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden, an die das Vorhaben angeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers werden im Zuge einer Gebäudeplanung ermittelt und mit dem Leitungsträger abgestimmt.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden im Zuge einer Gebäudeplanung ermittelt und mit der Stadt Heiligenhafen abgestimmt.

Energieversorgung

Die Stromerschließung des Plangebietes erfolgt durch die SH Netz AG.

Gasversorgung

In der Straße Steinwarder sind neue Gasleitungen durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Das Plangebiet kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Wärmeversorgung des Erlebnisbades kann durch Gas erfolgen.

Telekommunikationsanlagen

Die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Plangebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und mit dem Leitungsträger abgestimmt.

Müllentsorgung

Für die Zufahrt auf das Plangebiet werden die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrtsbreiten, Kurvenradien und Wendekehren berücksichtigt, um eine Abholung auf dem Plangebiet zu gewährleisten.