

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
X	<b>der Stadtvertretung</b>	26/09.13	19

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

## **Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 (Bereich westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen)**

### **A) SACHVERHALT**

Die Oleu Segel GmbH beabsichtigt, auf den Grundstücken westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen südlich des derzeit als Segelmacherei genutzten Gebäudes einen Neubau für eine sogenannte „gläserne“ Segelmacherei zu errichten. Der bestehende Baukörper soll entsprechend den Darstellungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maritimes Gewerbe, Handel, Gastronomie) genutzt werden. Auf das beigefügte städtebauliche Konzept wird verwiesen.

Die Oleu Segel GmbH beantragt hierfür die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **B) STELLUNGNAHME**


Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit der Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt werden.

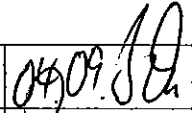
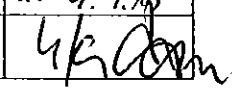
### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine Vereinbarung geschlossen, wonach sich dieser zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für das Gebiet westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen wird das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet.
2. Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist ein Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 (2) 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 Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	do 4. 9. 13
Büroleitender Beamter	

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

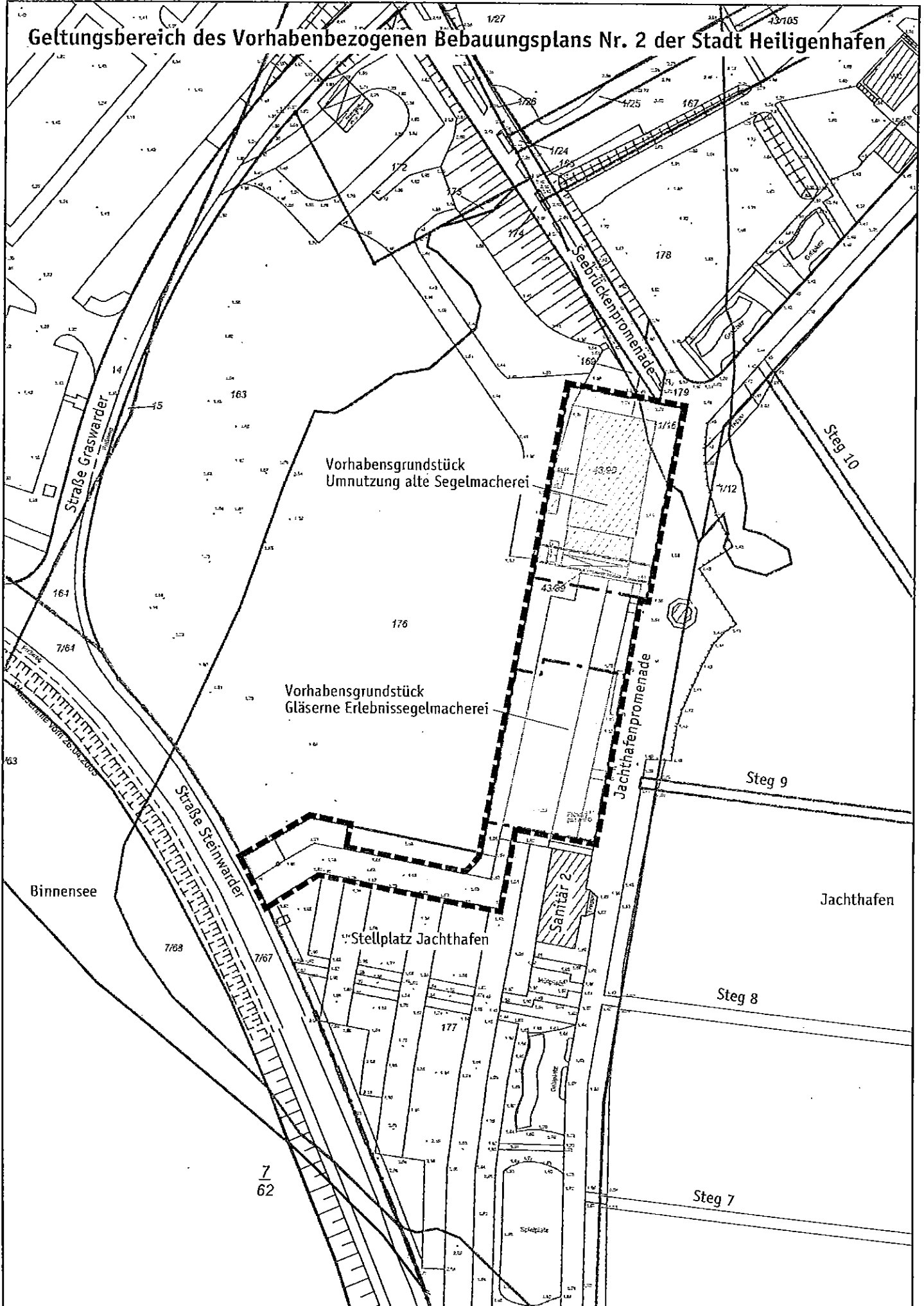
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

### 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.

# Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen



7  
62



Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

## 1. Projektbeschreibung

### 1.1 Vorbemerkung

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Jachthafen- und Seebrückenumfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans mit der 27. Änderung verankert. Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Zum einen ist die Errichtung einer gläsernen Erlebnissegelmacherei als Neubau in Form eines modernen, zeitgemäßen zweigeschossigen Gebäudes mit einer zum Jachthafen ausgerichteten Glasfront vorgesehen. Die große Glasfront und ein Besucherbereich innerhalb des Gebäudes mit einem 25 m langen Tresen sollen den Promenadenbesuchern einen Blick in die Segelmacherei ermöglichen. Ähnlich wie in einer Glasbläserei kann die Herstellung von Segeln hier direkt beobachtet werden. Durch weitere Angebote wie den Einsatz moderner Medien, einer Präsentation der in einer Segelmacherei verwendeten Materialien und einer Arbeitsecke für den Umgang mit Tauwerk und Knotenkunde soll das Interesse am Segelsport geweckt werden. Die Räume des Gebäudes dienen in weiteren Zwecken als Büros, Besprechungsräume, Ausstellungsflächen, u.ä.  
Das Gebäude der gläsernen Erlebnissegelmacherei wird Grundmaße von rund 26 m x 15 m (ca. 390 qm Grundfläche) haben.
- Zum anderen ist die Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei mit den Grundmaßen von rund 15 m x 32 m (ca. 480 qm Grundfläche) für nicht störendes maritimes Gewerbe, Handel und Gastronomie geplant. Entlang der Jachthafenpromenade sind zusätzlich Außensitzbereiche für gastronomische Nutzungen vorgesehen. Die Kubatur des Gebäudes bleibt erhalten. Die Fassade und das Dach sollen erneuert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 entwickelt sich aus den Darstellungen der rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen.

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Gemeinde Heiligenhafen. Vorhabensträger ist die Oleu Segel GmbH.

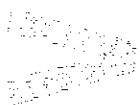
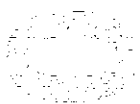
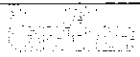
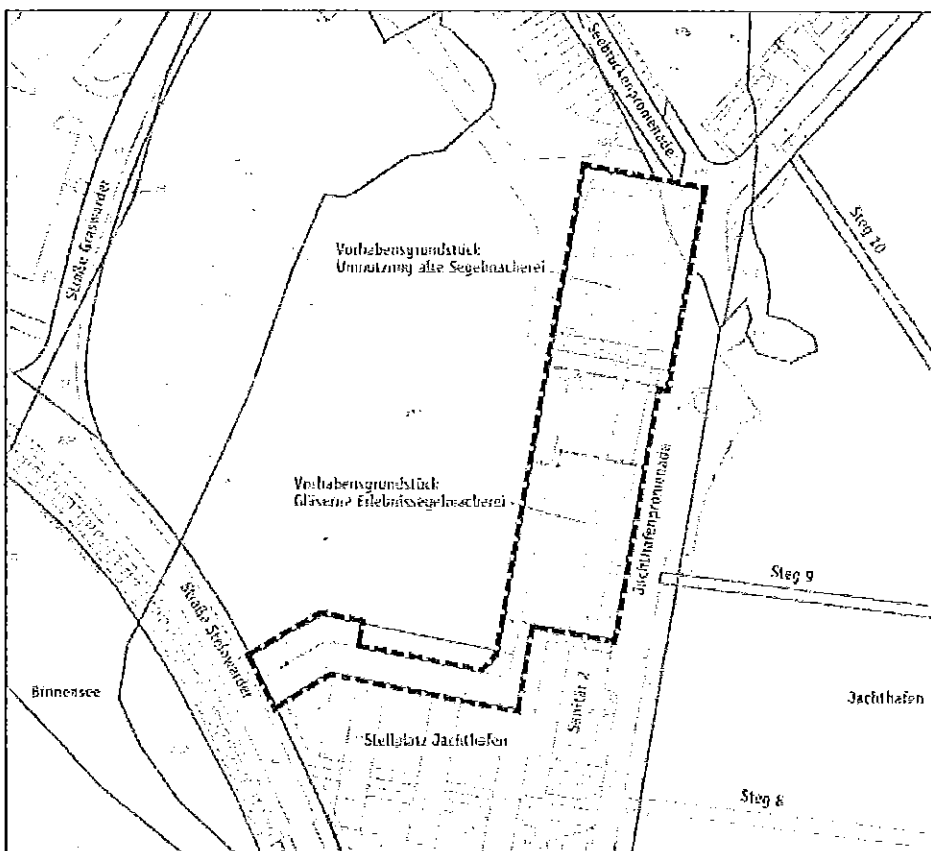


Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 0,28 ha groß. Innerhalb des Plangebietes liegen die zwei Vorhabensgrundstücke mit ca. 0,10 ha und ca. 0,08 ha Größe. Zur Erfassung der Erschließung der beiden kleineren Vorhabensgrundstücke beinhaltet das Plangebiet benachbarte Grundstücke gem. § 12 Abs. 4 BauGB, über welche die Erschließung sichergestellt wird.



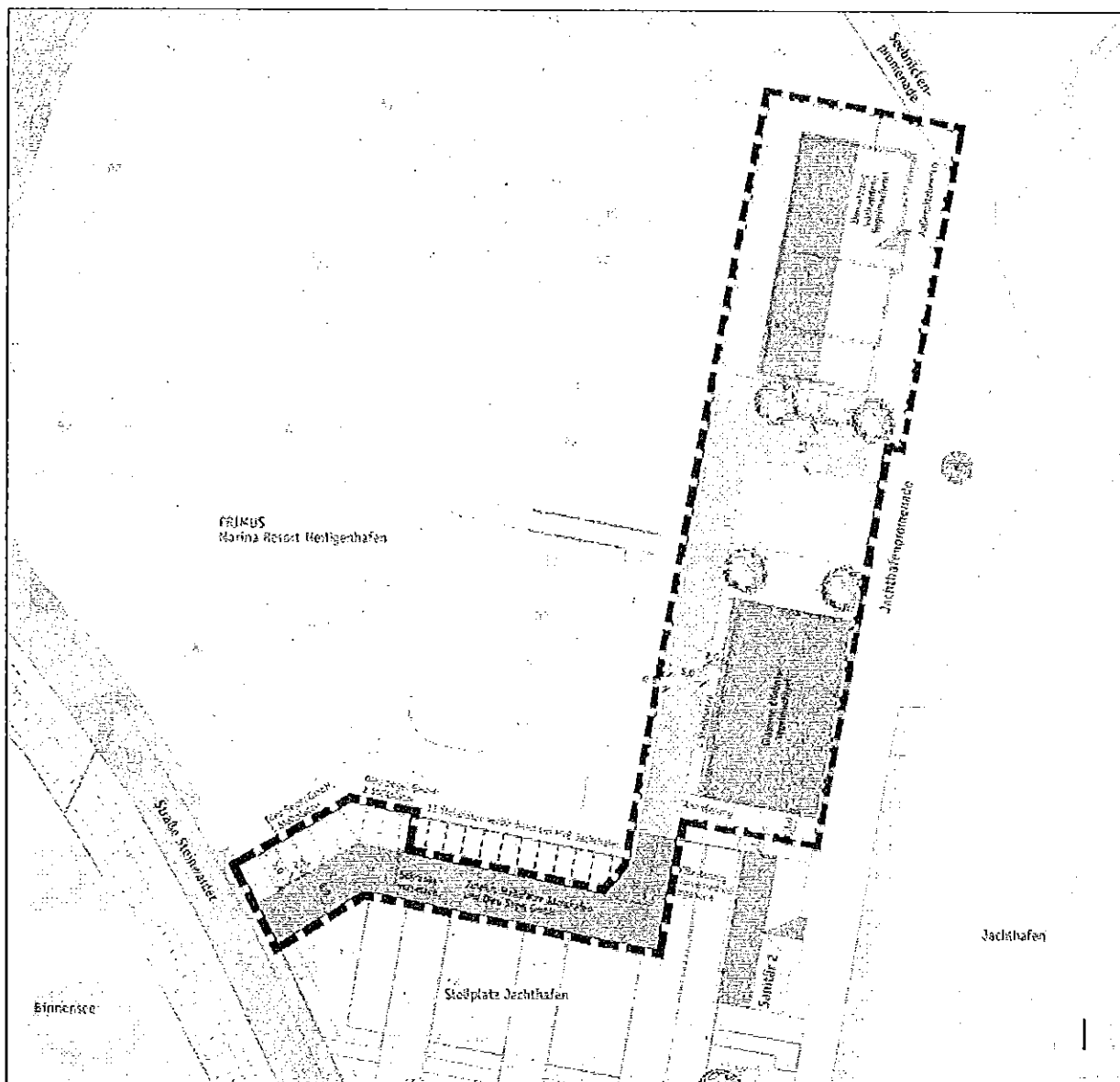


Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

### 1.3 Städtebauliches Konzept

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans zu den beiden geplanten Vorhaben „Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei“ und „Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei“.



Der Neubau der Gläsernen Erlebnissegelmacherei greift die bauliche Kante des südlich gelegenen Sanitärgebäudes 2 an der Jachthafenpromenade auf.

Die beiden Vorhaben „Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei“ und „Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei“ werden durch eine begrünte Platzfläche unterteilt, so dass für das benachbarte Ferienwohnprojekt Primus Marina Resort Heiligenhafen Durchblicke zum Hafen verbleiben. Diese Platzfläche verbleibt bei der HVB.



Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

Die Erschließung der beiden Vorhaben wird über die Fläche des Jachthafenstellplatzes gewährleistet, dessen Zufahrt genutzt werden kann. Die Umsetzung erfolgt über die Ausweisung und grundbuchrechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der beiden Anlieger.

#### 1.4 Eckdaten der Vorhaben

##### Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

Die Art der baulichen Nutzung soll über die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gläserne Erlebnissegelmacherei“ gemäß § 11 BauNVO gefasst werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung von Baugrenzen und Baulinien, die maximal zulässige Grundfläche(nzahl) und Geschossfläche(nzahl) sowie über die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich eng an der Vorhabensplanung. Die GRZ (Grundflächenzahl) für das Gebäude wird daher etwa bei 0,50 liegen. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wie u.a. Stellplätze, Zufahrten und Wege wird bis maximal 0,80 zugelassen. Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar an der vielfrequenzierten Jachthafenpromenade ist dieser Grundstücksnutzungsgrad gerechtfertigt.

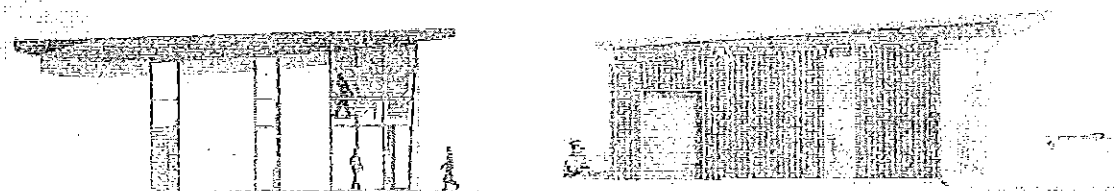
Das Gebäude erhält zwei Geschosse: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser muss durch Sicherungsmaßnahmen am Baukörper (auftriebssichere Gründung und Baukörperausbildung, Damm-balkenverschlüsse an Türen, etc.) Rechnung getragen werden. Dies sollte bis zu einem Niveau von NN +2,50 m NN erfolgen.

Als Dachform ist ein Pultdach vorgesehen.

Die folgenden Abbildungen aus der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Joachim Schmidt zeigen beabsichtigte Grundrisse und Ansichten der geplanten Bebauung.

Abbildung 1: Front-, Seitenansicht Gläserne Erlebnissegelmacherei VORABZUG!

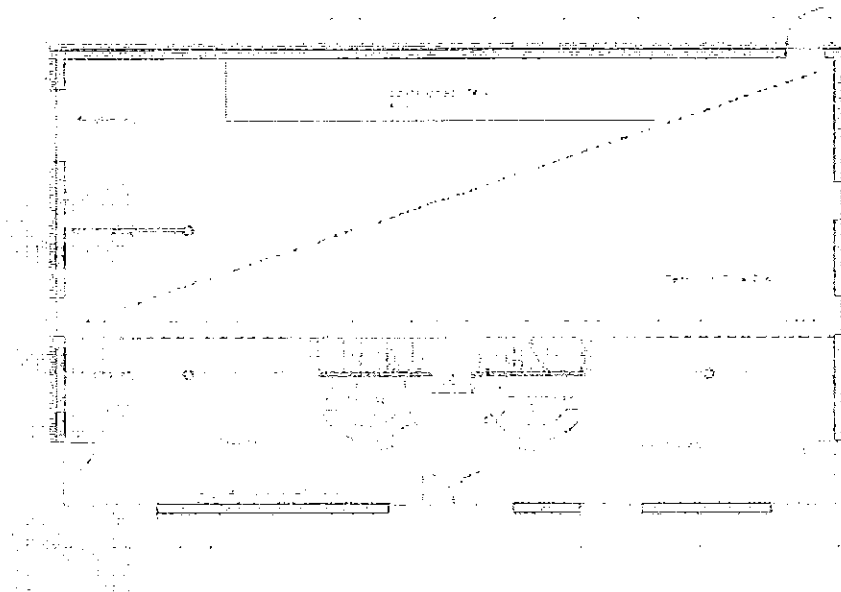




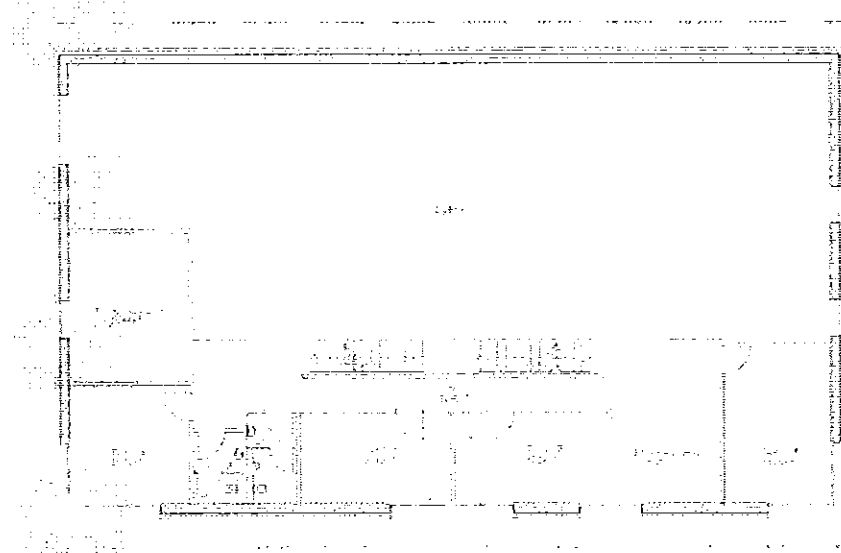
Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

**Abbildung 2: Grundriss EG Gläserne Erlebnissegelmacherei VORABZUG!**



**Abbildung 3: Grundriss 1.OG Gläserne Erlebnissegelmacherei VORABZUG!**



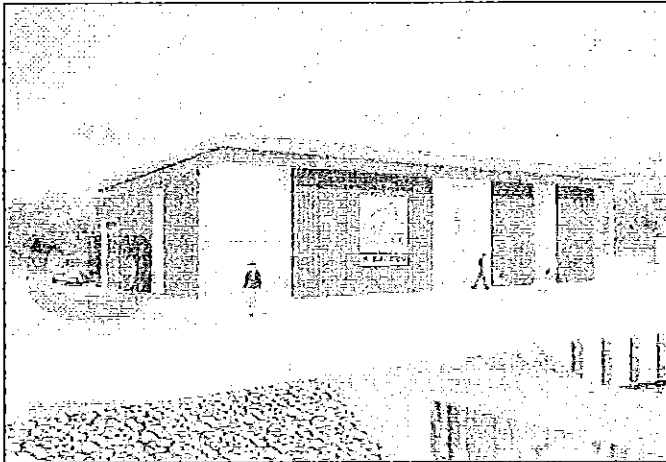




Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

**Abbildung 4: Perspektive Gläserne Erlebnissegelmacherei VORABZUG!**



#### **Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei**

Die Art der baulichen Nutzung soll über die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Maritimes Gewerbe, Handel, Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO gefasst werden. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung näher bestimmt. Das vorhandene Gebäude (Altbau) soll zukünftig durch bis zu drei Gewerbeeinheiten genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung von Baugrenzen, die maximal zulässige Grundfläche(nzahl) und Geschossfläche(nzahl) sowie über die Höhe der baulichen Anlage mittels Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich eng an der Vorhabensplanung. Die GRZ (Grundflächenzahl) für das Gebäude einschließlich der Außensitzbereiche einer gastronomischen Einrichtung (gewerblich genutzte Terrassen) wird daher etwa bei 0,50 bis 0,55 liegen. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wie u.a. Stellplätze, Zufahrten und Wege wird bis maximal 0,80 zugelassen. Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar im Umlenkbereich der vielfrequentierten Jachthafen- und Seebrückenpromenade ist dieser Grundstücksnutzungsgrad gerechtfertigt.

Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei bleibt eingeschossig (Erdgeschoss) mit Dach (Dachgeschoss).

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser muss durch Sicherungsmaßnahmen am Baukörper (Dambalkenverschlüsse an Türen, etc.) Rechnung getragen werden. Dies sollte bis zu einem Niveau von NN +2,50 m NN erfolgen.

Als Dachform wird das Satteldach beibehalten.

Die folgenden Abbildungen aus der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Joachim Schmidt zeigen den beabsichtigten Grundriss und eine Ansicht des umgenutzten Altbaus der vorhandenen Segelmacherei.



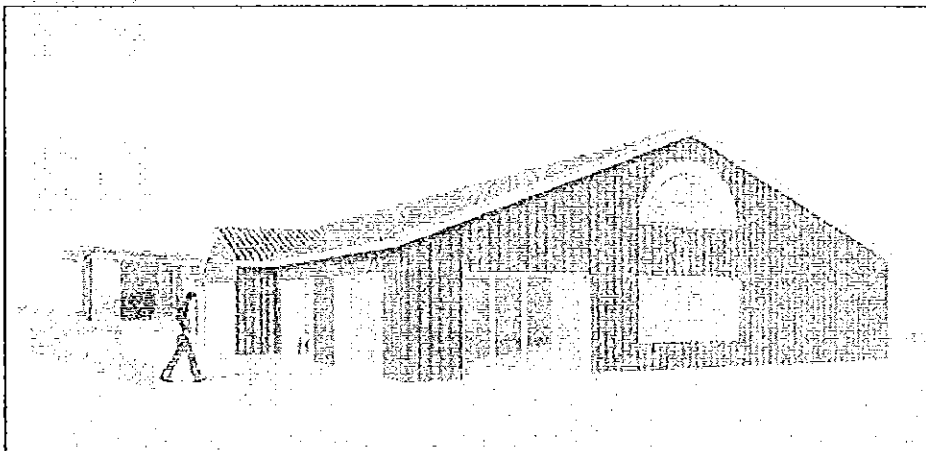
Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

Abbildung 5: Grundriss Umnutzung Altbau VORABZUG!



Abbildung 6: Perspektive Umnutzung Altbau VORABZUG!



### 1.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder.

Die innere Erschließung der Vorhabengrundstücke erfolgt über die Zufahrtsflächen des vorhandenen Jachthafenstellplatzes sowie ergänzend herzustellende Fahrflächen. Die Sicherung erfolgt über die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Hinsichtlich der Anlieferung von Waren an die geplanten Gewerbeeinheiten sind die schrankengeschützte Zufahrt über den Jachthafenstellplatz sowie die begrenzten Wendemöglichkeiten zu beachten.



Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

Die an das Plangebiet angrenzende Jachthafenpromenade wird vorrangig durch Fußgänger und Radfahrer genutzt und ist durch den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht nutzbar. Die Jachthafenpromenade beinhaltet daneben auch rettungs- und feuerwehrtechnische Funktionen für die Liegeplätze des Jachthafens und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden.

Für den ruhenden Verkehr wird ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf den Vorhabengrundstücken und ein weiterer Teil im Bereich des Jachthafenstellplatzes an der Straße Steinwarder (vor der Schrankenanlage) angeordnet. Für die geplanten gewerblichen Nutzungen wird hierbei ein geringer Kfz-Besucherverkehr zugrunde gelegt, weil die Jachthafenpromenade hauptsächlich fußläufig frequentiert wird und in das städtische Promenaden- und damit auch Radwegenetz gut eingebunden ist.

Die erforderliche Stellplatzanzahl wird gemäß Stellplatzerverordnungsverordnung Schleswig-Holstein, Anlage 1, nach folgenden Ansätzen ermittelt und verortet:

#### **Stellplätze Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei**

Insgesamt werden 6 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Heranzuziehen ist folgender Stellplatzschlüssel:

Gewerbe, Handwerk, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (Nr. 9.2)

1 Pkw-Stellplatz je 80-100 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte / 1 Fahrradstellplatz je 5-10 Beschäftigte

#### **Stellplätze Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei**

Insgesamt werden 10 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Heranzuziehen sind folgende Stellplatzschlüssel:

Büro- und Verwaltungsräume allgemein (Nr. 2.1)

1 Pkw-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> / 1 Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Verkaufsstätte, Geschäftshäuser mit geringen Besucherverkehr (Nr. 3.2)

1 Pkw-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> / 1 Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

Gaststätte von örtlicher Bedeutung (Nr. 6.1)

1 Pkw-Stellplatz je 12 Sitzplätze / 1 Fahrradstellplatz je 8 Sitzplätze

Die oben dargelegten Stellplatzbemessungen enthalten anteilig Besucherstellplätze. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

### **1.6 Mediale Erschließung**

#### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) gegeben. Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei besitzt einen Trinkwasserhausanschluss. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden.



Oleu Segel GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
„An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ |  
Antrag auf Einleitung des Verfahrens VORABZUG

03.09.2013

#### **Schmutzwasser**

In der Straße Steinwarder ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden an die der Altbau der vorhandenen Segelmacherei angeschlossen ist. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden.

#### **Niederschlagswasser**

Für die Regenwasserentwässerung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei, des Neubaus der Gläsernen Segelmacherei sowie der befestigten Flächen wird eine Regenwasserkanalisation auf den Grundstücken angelegt, die den Einleitungspunkt in den Jachthafen auf Höhe der Seebrückenpromenade nutzt.

#### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei besitzt einen Stromanschluss. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden.

#### **Gasversorgung**

In der Straße Steinwarder ist eine neue Gasleitung durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Das Plangebiet kann an diese Leitung angeschlossen werden. Dies wird für die beiden Gebäude der alten und die neuen Segelmacherei durch den Vorhabenträger angestrebt.

#### **Telekommunikationsanlagen**

Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei besitzt einen Telefonanschluss. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden.