

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

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

## **Vertragsangelegenheiten;**

*Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2*

### **A) SACHVERHALT**

In der Stadtvertretung am 26.09.2013 wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen „westlich Jachthafen-Promenade zwischen Seebrücken-Promenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ gefasst.

Voraussetzung für den vorhabenbezogenen B-Plan ist, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Projekts bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der im Entwurf vorliegende Durchführungsvertrag wurde zwischen der Verwaltung und der OLEU Segel GmbH abgestimmt.

### **B) STELLUNGNAHME**

In der Sitzung der Stadtvertretung am 26.09.2013 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 für den Bereich „westlich Jachthafen-Promenade zwischen Seebrücken-Promenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ gefasst.

Ziel dieser Planung ist die Errichtung einer gläsernen Erlebnissegelmacherei als Neubau in Form eines modernen, zeitgemäßen zweigeschossigen Gebäudes mit einer zum Jachthafen ausgerichteten Glasfront. 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.

Zum anderen ist die Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei für nicht störendes maritimes Gewerbe, Handel und Gastronomie geplant. Entlang der Jachthafenpromenade sind zusätzlich Außensitzbereiche für gastronomische Nutzungen sowie ggfs. Außenverkaufsflächen vorgesehen. Die Kubatur des Gebäudes bleibt erhalten. Die Fassade soll geändert und das Dach soll erneuert werden.

Nach § 12 BauGB ist der von der Vorhabenträgerin noch zu erarbeitende und mit der Gemeinde abzustimmende Vorhaben- und Erschließungsplanbestandteil des von der Gemeinde zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Daneben ist vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 (Satzungsbeschluss) ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist sowie zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der im Entwurf vorliegende Durchführungsvertrag beinhaltet folgende wesentliche Eckpunkte:

- Die Vorhabenträgerin – OLEU Segel GmbH – verpflichtet sich zur Tragung sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten.
- Das Vorhaben soll insgesamt innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig gestellt sein.
- Innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsschluss des Durchführungsvertrages ist eine prüffähige Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und deren Finanzierung vorzulegen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den im Entwurf vorliegenden Durchführungsvertrag zu schließen.

### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Derzeit keine. Zukünftig ist jedoch zu erwarten, dass durch diese Maßnahme die Besucherfrequenz weiter steigt und sich dies auch finanziell positiv für die Stadt Heiligenhafen auswirkt.

### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der im Entwurf vorgelegte Durchführungsvertrag mit den Anlagen 1 bis 3 ist zu schließen.

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	} 2. 12. 21
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	14/2. 21

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2**  
**der Stadt Heiligenhafen**

Zwischen der Stadt Heiligenhafen  
vertreten durch den Bürgermeister Heiko Müller

- nachfolgend: Stadt -

und der

OLEU Segel GmbH, Am Jachthafen, 23774 Heiligenhafen, vertreten durch Herrn Oliver Leu und  
Herrn Sascha Schwarck

- nachfolgend: Vorhabenträgerin -

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen:

**1. Teil: Allgemeines**

**§ 1**

**Ausgangslage und Vertragszweck**

**§ 1.1 Allgemeines.**

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Jachthafens und Seebrückenumfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert. Hiermit verbunden ist auch die touristische Weiterentwicklung und Nutzungserweiterung im Bereich der Jachthafenpromenade. Die in diesem Bereich bestehende Segelmacherei soll nach den Vorstellungen der Vorhabenträgerin publikumswirksam und erlebbar als „Erlebnissegelmacherei“ in einem Neubau untergebracht werden, während in dem Altbau Nutzungsveränderungen in Richtung gastronomische Angebote und Läden erfolgen soll.

**§ 1.2 Bauplanungsrechtliche Situation.**

Die Stadt Heiligenhafen hat den touristischen Masterplan Marina-Resort Heiligenhafen in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes mit der 27. Änderung verankert. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen wurde am 07.10.2010 beschlossen und im Anschluss genehmigt. Um die einzelnen Projektbausteine bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne als vorhabenbezogene Bebauungspläne beabsichtigt.

### § 1.3 Position der Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Durchführung der Errichtung einer „Erlebnissegelmacherei“ und die Umnutzung der bisherigen Segelmacherei in Richtung gastronomischer Angebote und Läden. Sie hat zum Zweck des Erwerbs der dafür vorgesehenen Flächen mit der städtischen Gesellschaft HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG am 10.09.2013 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Im Hinblick auf die noch ausstehende Sicherung der planungsrechtlichen Bebaubarkeit steht dieser Kaufvertrag zu Gunsten der Vorhabenträgerin unter einer aufschiebenden Bedingung. Zu Gunsten der Vorhabenträgerin ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Vorhabenträgerin ist daher in der Lage, den Erwerb des Eigentums an den relevanten Flächen auszulösen.

### § 1.4 Vertragszweck.

Zweck des Vertrages ist die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Vertrag regelt auch die Zusammenarbeit der Vertragsparteien bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Erarbeitung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

## § 2

### Gegenstand des Vorhabens

#### § 2.1 Allgemeines.

Gegenstand des städtebaulichen Vorhabens ist, dass im Vorhabengebiet das in diesem Vertrag und seinen Anlagen allgemein beschriebene Vorhaben „Errichtung einer Erlebnissegelmacherei“ mit einer GF von 800m<sup>2</sup> und der Umnutzung der bisherigen Segelmacherei in Richtung gastronomischer Angebote und Läden mit einer GF von 735m<sup>2</sup>. Dieses Vorhaben umfasst zwei Gebäude in dem Vorhabengebiet.

#### § 2.2 Vorhabengebiet.

Innerhalb des Plangebietes liegen die zwei Vorhabengrundstücke mit einer Größe von 808m<sup>2</sup> und 1.062,5m<sup>2</sup>, die in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan des Vermessungsbüros „Ruwoldt-Brüning-Alexander“ rot umrandet sind.

Zur Erfassung der Erschließung der beiden Vorhabengrundstücke beinhaltet das Plangebiet benachbarte Grundstücke gem. § 12 Abs. 4 BauGB.

Für dieses Gebiet wird der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Anpassungen im Planungsprozess sind im Rahmen des bauplanungsrechtlich Zulässigen möglich. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können nach

Maßgabe von § 12 Abs. 4 BauGB zudem noch einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen werden.

### § 2.3 **Vorläufige Beschreibung des Vorhabens.**

Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „westlich Yachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ 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 26,14 m x 15,24 m (ca. 400 qm Grundfläche) haben.
- Zum anderen ist die Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei mit den Grundmaßen von 15,11 m x 31,75 m (ca. 490 qm Grundfläche) für nicht störendes maritimes Gewerbe, Handel und Gastronomie geplant. Entlang der Jachthafenpromenade sind zusätzlich Außensitzbereiche für gastronomische Nutzungen sowie ggf. Außenverkaufsflächen vorgesehen. Die Kubatur des Gebäudes bleibt erhalten. Die Fassade soll geändert und das Dach soll erneuert werden.

Die nähere Beschreibung des Vorhabens ergibt sich aus der vorläufigen zeichnerischen und textlichen Beschreibung des Vorhabens gemäß der **Anlage 2** sowie den gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß der **Anlage 3**.

### § 2.4 **Abweichungen**

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehend vereinbarte Beschreibung des Vorhabens noch der weiteren Konkretisierung in den nachfolgenden Planungsstufen bedarf. Die konkretisierenden Planungen sowie die darauf beruhenden Baumaßnahmen zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der damit

zusammenhängenden Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen den durch die Beschreibung des Vorhabens gezogenen Rahmen sowie die weiteren Regelungen dieses Vertrages einhalten. Abweichungen davon in mehr als nur unerheblichem Umfang bedürfen - auch wenn sie bauplanungsrechtlich zulässig wären - der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt, welche diese im Rahmen des Abstimmungsprozesses nur aus sachlichen Gründen verweigern darf, insbesondere, wenn die Abweichung der Zielsetzung des Vertrags zuwiderläuft. Unberührt bleibt der Vorrang der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **§ 2.5 Dokumentation einer fortgeschriebenen Vorhabenbeschreibung**

Die Vertragsparteien können das Ergebnis der Fortschreibung des städtebaulichen Planungsprozesses vertraglich durch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung dokumentieren, die vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beiderseits unter Bezugnahme auf die vorliegende Regelung unterzeichnet und zu diesem Vertrag genommen wird. Erfolgt keine diesbezügliche Einigung, bleibt es bei den Vereinbarungen in diesem Vertrag. Auch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung berührt den Vorrang der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

### **§ 3**

#### **Bauleitplanung**

##### **§ 3.1 Flächennutzungsplan.**

Grundlage der weiteren Bauleitplanung ist die von der Stadt bereits aufgestellte 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.

##### **§ 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan.**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Die Stadt hat dazu gemäß § 12 BauGB den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ am 26.09.2013 gefasst.

##### **§ 3.3 Ausarbeitung der Planungen.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur weiteren Konkretisierung und Ausarbeitung der erforderlichen Planungen. Die Vorhabenträgerin hat insbesondere

- 3.3.1 auf ihre Kosten in Abstimmung mit der Stadt gemäß § 12 BauGB die fristgerechte Ausarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendiger städtebaulicher Planungen und Satzungsentwürfe nebst Begründungen zu veranlassen und gewährleisten, soweit diese Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben erforderlich sind. Die Stadtplaner und sonstigen Fachplaner sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen;
- 3.3.2 in ihrem Namen und auf ihre Kosten alle zur Vorbereitung und Erarbeitung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Durchführung des Vertrags erforderlichen Pläne, Texte, Gutachten und Untersuchungen zu veranlassen und zu gewährleisten. Die Stadt kann die erforderlichen Planungen und Gutachten anfordern;
- 3.3.3 sämtliche Planungen so mit der Stadt abzustimmen, dass insbesondere ein den Anforderungen von § 12 BauGB entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan resultiert.

Der Stadt dürfen durch die vorgenannten Planungen und Maßnahmen keine Kosten entstehen mit Ausnahme der eigenen Personal- und Sachkosten für die Abstimmung und Durchführung der Verfahrensschritte.

#### **§ 3.4 Keine Vorabbindung der Planungshoheit.**

Im Hinblick auf die Planungshoheit und auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann sich die Stadt auch vertraglich nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichten. Demgemäß und im Hinblick auf die weiteren vorgenannten Planungsschritte verpflichtet sich die Stadt weder dazu, den Bebauungsplan oder weitere ggf. erforderliche Pläne überhaupt oder gar in einer bestimmten Fassung in Kraft zu setzen. Die Stadt ist jedoch bereit, in das Bauleitplanverfahren das Ziel einzustellen, die Festsetzungen so zu fassen, dass diese dem künftig abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen. Die Entscheidung hierüber obliegt den Beschlussgremien der Stadt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens, deren Abwägung durch diesen Vertrag nicht verkürzt wird, auch dadurch nicht, dass sie ihm zugestimmt haben.

#### **§ 3.5 Ausschluss von Ersatzansprüchen.**

Der Vorhabenträgerin stehen für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem von der Vorhabenträgerin gewünschten Inhalt erlassen wird, keine Ansprüche auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen oder auf Schadensersatz zu. Etwas anderes gilt nur, soweit die Stadt bestimmte Aufwendungen arglistig veranlasst hat. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für den Fall,



dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes aufgrund eines aufsichtsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben wird.

### **§ 3.6 Maßgeblichkeit der künftigen Festsetzungen.**

Für sämtliche von der Käuferin mit diesem Vertrag unter Bezugnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Verpflichtungen, insbesondere für die Bebauung mit dem geplanten Vorhaben, sind diejenigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes maßgeblich, die künftig bei der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten.

### **§ 3.7 Bebauung nur nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bebauung des Grundstücks ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen und die künftigen Festsetzungen einzuhalten. Unberührt bleibt die Möglichkeit, bereits vor der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag auf der Grundlage seiner künftigen Festsetzungen (§ 33 BauGB) zu stellen.

## **§ 4**

### **Durchführungsverpflichtung**

#### **§ 4.1 Planung und Entwicklung.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben auf den vorgenannten Grundlagen weiter zu planen und zu entwickeln.

#### **§ 4.2 Errichtung.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, auf der Grundlage des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die genannten baulichen Anlagen vollständig zu errichten. Sie verpflichtet sich, als Bauherrin alle dazu erforderlichen Bau- und sonstigen Leistungen zu erbringen bzw. durch Dritte erbringen zu lassen.

#### **§ 4.3 Durchführung von begleitenden Maßnahmen.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die in diesem Vertrag und seinen Anlagen näher beschriebenen Erschließungs-, Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen, zu erbringen

#### **§ 4.4 Durchführungsschritte und –fristen.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere,

- 4.4.1 einen abgestimmten, zur förmlichen Bürger- und Trägerbeteiligung geeigneten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit allen erforderlichen Anlagen (insbesondere Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf der Begründung, erforderlichenfalls – vorläufiger – Umweltbericht) spätestens sechs Monate nach Vertragsschluss in der Beteiligung erforderlichen Zahl von Exemplaren zu übergeben;
- 4.4.2 spätestens drei Monate nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, auf der Grundlage einer der Zustimmung der Stadt unterliegenden Genehmigungsplanung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der zuständigen Behörde des Kreises Ostholstein zu stellen;
- 4.4.3 das Vorhaben insgesamt innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

#### **§ 4.5 Fristenhemmung.**

Die vorstehenden Fristen von § 4.4.2 und 4.4.3 werden gehemmt, solange verwaltungsrechtliche Rechtsbehelfsverfahren gegen einen Baugenehmigung, einen Vorbescheid oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anhängig und nicht rechtskräftig/bestandskräftig abgeschlossen sind.

#### **§ 4.6 Fristverlängerung.**

Die im § 4.4 genannten Fristen können auf einen vor ihrem jeweiligen Ablauf von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt gestellten Antrag verlängert werden. Die Stadt wird diesem Antrag nach pflichtgemäßen Ermessen entsprechen, sofern sachliche, von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Gründe dafür bestehen und die Realisierung des Vorhabens insgesamt in einem absehbaren Zeitraum dadurch nicht gefährdet wird.

#### **§ 4.7 Durchführung auf eigenes Risiko.**

Die Durchführung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko der Vorhabenträgerin. Sie erhält dafür von der Stadt kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.

## § 5

### Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

#### § 5.1 Hintergrund.

Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt.

#### § 5.2 Finanzierungsnachweis.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Nachweis, dass sie zur vertragsgemäßen Durchführung des Vorhabens in der Lage ist, dadurch zu erbringen, dass sie innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsschluss eine prüffähige Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und von deren Finanzierung vorlegt. Hinsichtlich des nicht durch Eigenkapital gedeckten Finanzbedarfs kann die Vorhabenträgerin den Finanzierungsnachweis durch Vorlage einer Finanzierungszusage einer Bank oder Sparkasse oder alternativ durch die Vorlage eines Darlehensvertrags (vom Darlehensgeber oder einem Rechtsanwalt beglaubigte, um die Konditionen geschwärzte Kopie) oder in vergleichbarer Weise erbringen.

#### § 5.3 Rücktrittsrecht; Folgen der Nichtvorlage.

Unterbleibt die fristgerechte Vorlage des Finanzierungsnachweises, so ist die Stadt, falls diese auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Vorhabenträgerin stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu. Vor der Vorlage des Finanzierungsnachweises wird die Stadt weder einen Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen fassen, noch die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließen.

## § 6

### Erschließungsmaßnahmen

#### § 6.1 Grundsatz.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhabengebiet festgesetzten Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen, soweit diese nicht bereits vorhanden sind, oder entsprechend plangemäß auszubauen.

## **§ 6.2 Wegemäßige Erschließung.**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, jedoch unmittelbar im Westen an das Plangebiet im Bereich der Stellplatzanlage Jachthafen angrenzt. Die Straße Steinwarder ist als städtische Hochwasserschutzmaßnahme auf einem Niveau von NN +2,50 m ausgebaut. Der Vorhabenträger hat auf eigene Kosten die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von anderen Grundstückeigentümern einzuholen, die zur Erschließung seiner Grundstücke erforderlich sind.

## **§ 6.3 Kostentragung.**

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen trägt vollständig (ohne gemeindlichen Eigenanteil) die Vorhabenträgerin.

# **§ 7**

## **Stellplätze**

### **§ 7.1 Stellplätze.**

Auf dem Kaufgegenstand sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kraftfahrzeug-Stellplätze zu errichten.

### **§ 7.2 Kostentragung.**

Die Kosten für die Herstellung der Stell- und Parkplätze trägt vollständig die Vorhabenträgerin.

# **§ 8**

## **Ver- und Entsorgungsleitungen**

### **§ 8.1 Herstellung der Leitungen und Anschlüsse.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, mit den jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsträgern diejenigen Verträge abzuschließen bzw. Anträge zu stellen, welche für die Herstellung der Leitungen, Anschlüsse sowie für die jeweilige Versorgung bzw. Entsorgung entsprechend dem Nutzungszweck gemäß diesem Vertrag erforderlich sind.

### **§ 8.2 Umverlegung.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, etwaige auf dem Vorhabengrundstück verlaufende Versorgungs- und/oder Entsorgungsleitungen auf ihre Kosten innerhalb

des Vorhabengrundstückes verlegen zu lassen, sofern deren derzeitige Positionierung der Durchführung der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen entgegensteht.

## **§ 9**

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### **§ 9.1 Übernahme.**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß ihrer generellen Verpflichtung zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf ihre Kosten die darin festgesetzten oder vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a Abs. 3 BauGB) und die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen.

#### **§ 9.2 Fertigstellungsfrist.**

Diese Maßnahmen sind spätestens 12 Monate nach der Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

#### **§ 9.3 Außenanlagen.**

Die Vorhabenträgerin ist auch im Übrigen verpflichtet, die Außenanlagen des Vorhabens naturnah zu gestalten.

## **§ 10**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

#### **§ 10.1 Grundsatz.**

Der Vertrag wird grundsätzlich mit seiner beiderseitigen Unterzeichnung wirksam.

#### **§ 10.2 Aufschiebende Bedingung für die Realisierungspflichten.**

Die Regelungen, welche zur Realisierung von baulichen Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen verpflichten, als § 4.2, § 4.3, §.6, § 7, § 8, § 9, werden erst mit der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage, also der Inkraftsetzung des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, spätestens aber mit der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben (auch wenn diese auf der Grundlage von § 33 BauGB vor Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen sollte) wirksam.

## **§ 11**

### **Rücktrittsrechte**

#### **§ 11.1 Ausfall des Rechts am Grundstück.**

Beide Vertragsparteien sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn ein Rücktritt von dem in § 1.3 genannten Grundstückskaufvertrag erfolgt oder die auf seiner Grundlage zu Gunsten der Vorhabenträgerin eingetragene Auflassungsvormerkung im Grundbuch gelöscht wird, ohne dass zugleich die Vorhabenträgerin als Eigentümerin eingetragen wird.

#### **§ 11.2 Rücktrittsrecht der Stadt im Insolvenzfall.**

Die Stadt kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren oder ein nach dem Recht des Sitzlandes vergleichbares Verfahren eröffnet, von der Vorhabenträgerin ein Antrag hierauf gestellt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

#### **§ 11.3 Rücktrittsrecht der Stadt bei nicht fristgerechter Erfüllung der Durchführungspflichten.**

Die Stadt kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn die Vorhabenträgerin einer ihrer Durchführungspflichten gemäß § 4 nicht innerhalb der dafür in § 4.4 vereinbarten (ggf. nach § 4.6 verlängerten) Frist nachgekommen ist. Der Rücktritt ist solange ausgeschlossen wie die Nichterfüllung auf einen Umstand zurückzuführen ist, für den die Stadt allein oder weit überwiegend im Sinne von § 323 Abs. 6 BGB verantwortlich ist.

#### **§ 11.4 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin bei unvereinbaren Festsetzungen.**

Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt vom Durchführungsvertrag berechtigt, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einer Fassung beschlossen wird, welche mit dem in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten Vorhaben grundsätzlich unvereinbar ist.

#### **§ 11.5 Modalitäten.**

Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechtigte Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.

### **§ 11.6 Ausschluss von Ersatzansprüchen.**

Im Falle eines Rücktritts – gleich durch welche Vertragspartei – stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Stadt zu.

## **§ 12**

### **Übertragung von Rechten und Pflichten**

#### **§ 12.1 Zustimmungserfordernis.**

Keine Vertragspartei ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige zumindest schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei auf einen Dritten zu übertragen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Hinsichtlich eines Wechsels des Vorhabenträgers gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

#### **§ 12.2 Gleichgestellte Vorgänge.**

Der Zustimmung bedürfen bis zur vollständigen Vertragserfüllung auch alle Vorgänge einer gewillkürten Rechtsnachfolge oder einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung auf der Seite der Vorhabenträgerin. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Im Falle einer die Person der Vorhabenträgerin betreffenden gesellschaftsrechtlichen Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes genügt abweichend von Satz 1 eine schriftliche Anzeige einer dadurch eingetretenen Änderung in der Person der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Monaten nach der Eintragung der Veränderung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubiger die Stadt ist. Die Stadt kann in diesem Fall aus eigenem vertraglichem Recht Ansprüche auf Sicherheitsleistung in entsprechender Anwendung des Umwandlungsgesetzes ohne Rücksicht auf Anmeldungserfordernisse geltend machen, wenn sie glaubhaft machen kann, dass durch den Umwandlungsvorgang die Erfüllung des Vertrages gefährdet ist.

#### **§ 12.3 Rechtsnachfolge.**

Soweit im Falle einer Rechtsnachfolge auf Seiten einer Vertragspartei die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei übergehen, verpflichtet sich diese Vertragspartei, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge.

## § 13

### Schlussbestimmungen

#### § 13.1 Vertragsbestandteile.

Bestandteile des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge:

13.1.1 der Vertragstext

13.1.2 seine im Einzelnen bezeichneten Anlagen.

#### § 13.2 Nebenabreden.

Nebenabreden sind nicht getroffen.

#### § 13.3 Formbedürftigkeit von Änderungen und Ergänzungen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform, soweit keine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Auch eine über einen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands durch eine Partei gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages und lässt vertragliche Ansprüche unberührt.

#### § 13.4 Auslegung von Überschriften.

Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.

#### § 13.5 Deutsches Recht.

Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist dieses Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

#### § 13.6 Gerichtsstand, Erfüllungsort.

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Heiligenhafen.

#### § 13.7 Nach Zahl, Maß oder Zeitdauer unwirksame Bestimmungen.

Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechend Zahl oder Zeitdauer).



### **§ 13.8 Salvatorische Klausel.**

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes grundsätzlich nicht. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung oder einzelner Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertrages niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nach kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen; kommt es nicht zu einer Einigung, ist die Stadt im Rahmen des § 315 BGB zu einer Bestimmung nach billigem Ermessen befugt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu ggf. erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Betrifft die Unwirksamkeit die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin oder andere wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages und gelingt eine Ersetzung durch eine wirksame Regelung nach Maßgabe der vorstehenden Sätze nicht, erfasst die Unwirksamkeit den Vertrag insgesamt, dieser ist dann rückabzuwickeln.

### **§ 13.9 Regelungslücken.**

Der vorstehend § 13.8 gilt sinngemäß für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten.

Heiligenhafen, den .....

Heiligenhafen, den .....

.....  
Heiko Müller

.....  
Oliver Leu, Sascha Schwarck

Bürgermeister  
Stadt Heiligenhafen

Geschäftsführer  
OLEU Segel GmbH

Grenze Plangebiet



geplante Grundstücksgrenzen



Grundstück LEU Bestand



Benötigte Grundstücke für LEU Planung



# VORABZU

Plan Nr. 2 | 1:500 | 04.04.2013 | Sy

## Grundstücke

### Stadt Heiligenhafen Umnutzung alte Segelhalle Leu Neubau Segelmanufaktur Leu

Vorhabenträger:

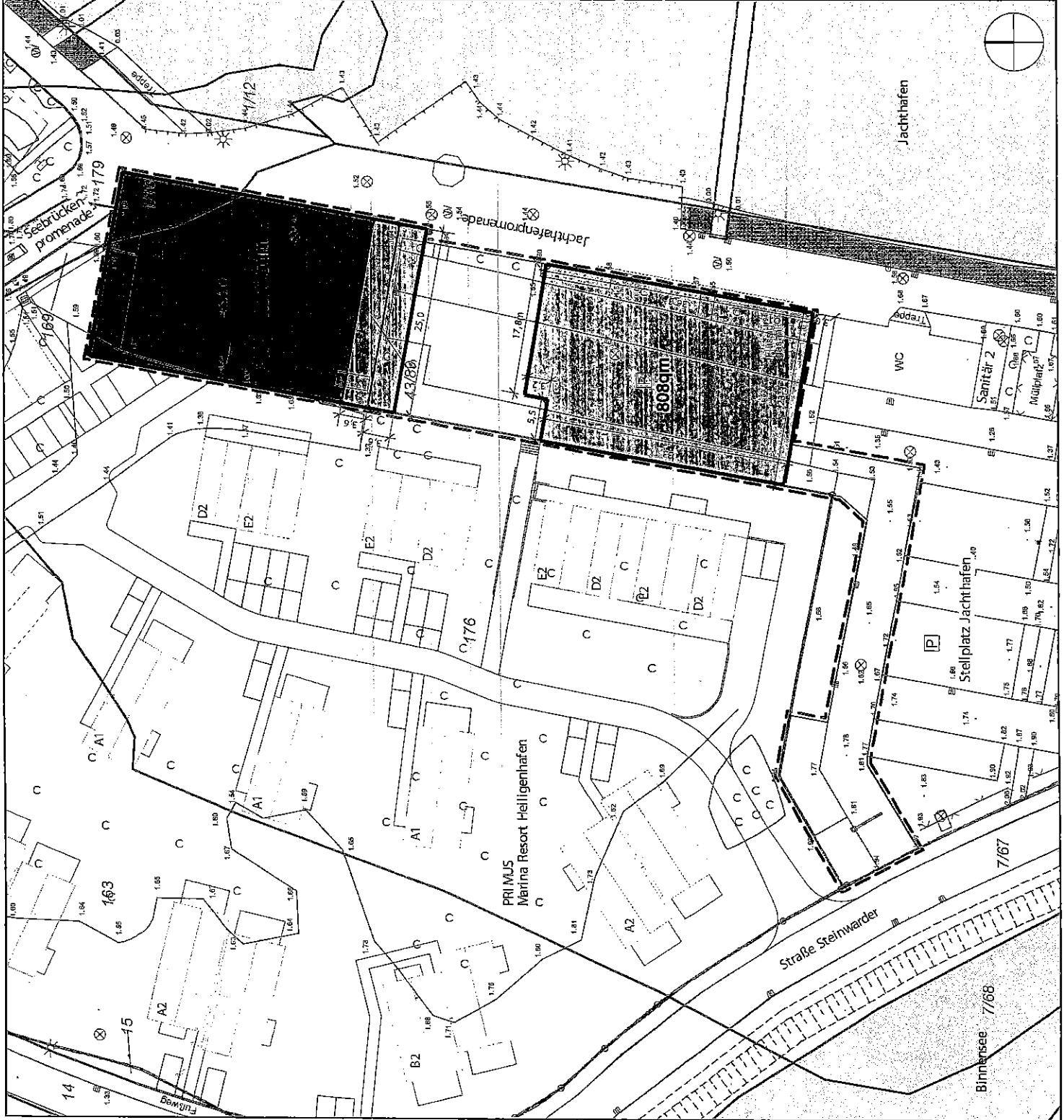
OLEU Segel GmbH  
Am Yachthafen, 23774 Heiligenhafen, Tel.: 04562 | 900744, Fax: 04562 | 800 149

Planverfasser:

SEEBAUER | WEPERS UND PARTNER GBR  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation



Industriegebiet Brühl-04/1 | Heiligenhafen 1818 C | Universitäts- & |  
10715 Heiligen | 23541 Gützkow | 175648 810 | Telefon (04562) 1252 47 |  
Telefax (04562) 1252 47 | Telefon (04562) 1252 47 |  
Telefax (04562) 1252 47 | Telefax (04562) 1252 47 |  
www.seebauer-wepers.de | www.seebauer-wepers.de





## Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

### Vorläufige Vorhabenbeschreibung

#### Städtebauliches Konzept

##### Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

Der Neubau der "Gläsernen Erlebnissegelmacherei" greift die bauliche Kante des südlich gelegenen Sanitärgebäudes 2 an der Jachthafenpromenade auf. Die Halle soll mit einer Glasfront zum Jachthafen ausgestattet werden und dadurch schon von der Promenade her Einblicke in die Segelmacherei ermöglichen. Das Gebäude wird zweigeschossig errichtet und erhält ein nach Westen abfallendes Flachdach.

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

Abbildung 1: Frontansicht Ost zum Jachthafen  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei



Abbildung 2: Rückansicht West  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei





Abbildung 3: Seitenansicht Süd  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

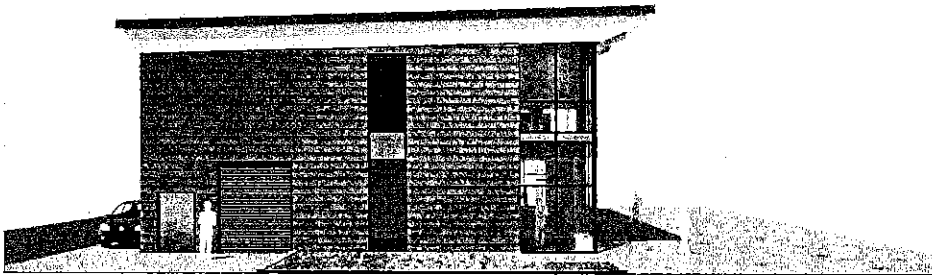


Abbildung 4: Prinzipdarstellung Grundriss EG  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

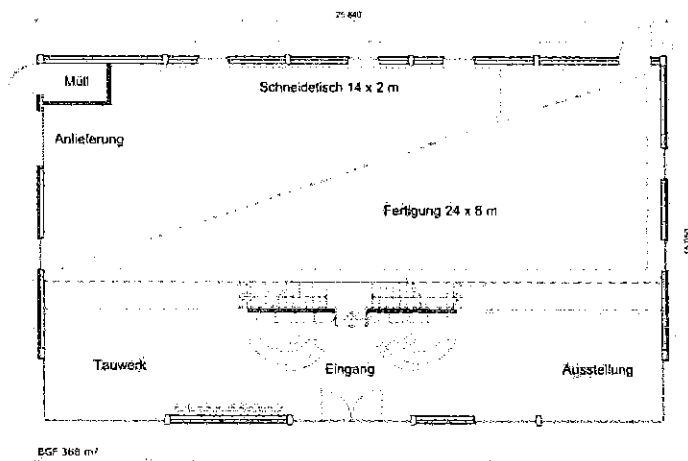
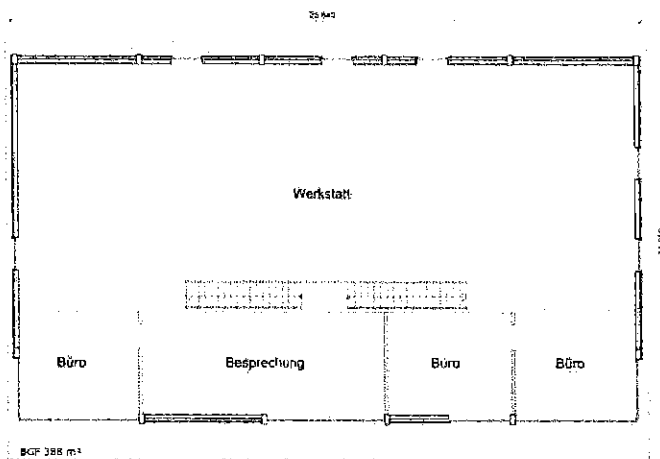


Abbildung 5: Prinzipdarstellung Grundriss 1.OG  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

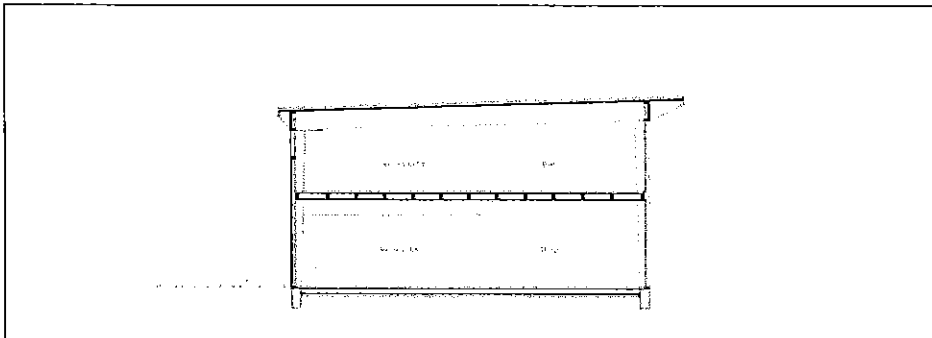




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 | Vorläufige  
Vorhabenbeschreibung, Anlage Z zum Durchführungsvertrag

07.02.2014

**Abbildung 6: Prinzipschnitt  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei**

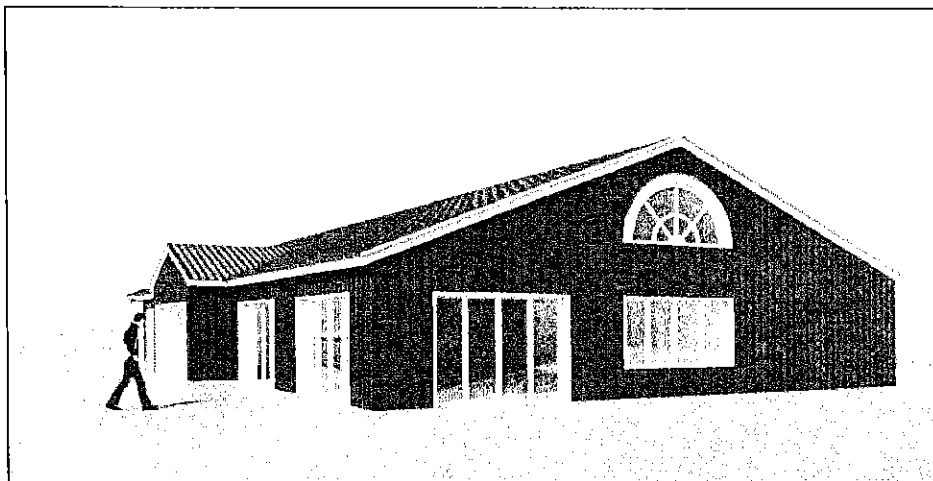


#### **Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei**

Das vorhandene Gebäude (Altbau) bleibt in seiner Kubatur bestehen. Hier erfolgt hauptsächlich ein Wechsel der Nutzung. Es soll zukünftig durch bis zu drei Gewerbeeinheiten (Cafe, Geschäfte) genutzt werden. Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei bleibt eingeschossig (Erdgeschoss) mit Dach (Dachgeschoss), wobei das Dachgeschoss nur teilweise genutzt werden soll und kein Vollgeschoss ist. Der Teilbereich des Cafes soll hier ein Luftgeschoss erhalten. Als Dachform wird das Satteldach beibehalten.

Die folgenden Abbildungen aus der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Joachim Schmidt zeigen Prinzipdarstellungen des beabsichtigten Grundrisses und eine Perspektivansicht des umgenutzten Altbaus der vorhandenen Segelmacherei.

**Abbildung 7: Perspektivansicht Umnutzung Altbau**





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 | Vorläufige  
 Vorhabenbeschreibung, Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

07.02.2014

Abbildung 8: Prinzipdarstellung Grundriss EG und OG Umnutzung Altbau

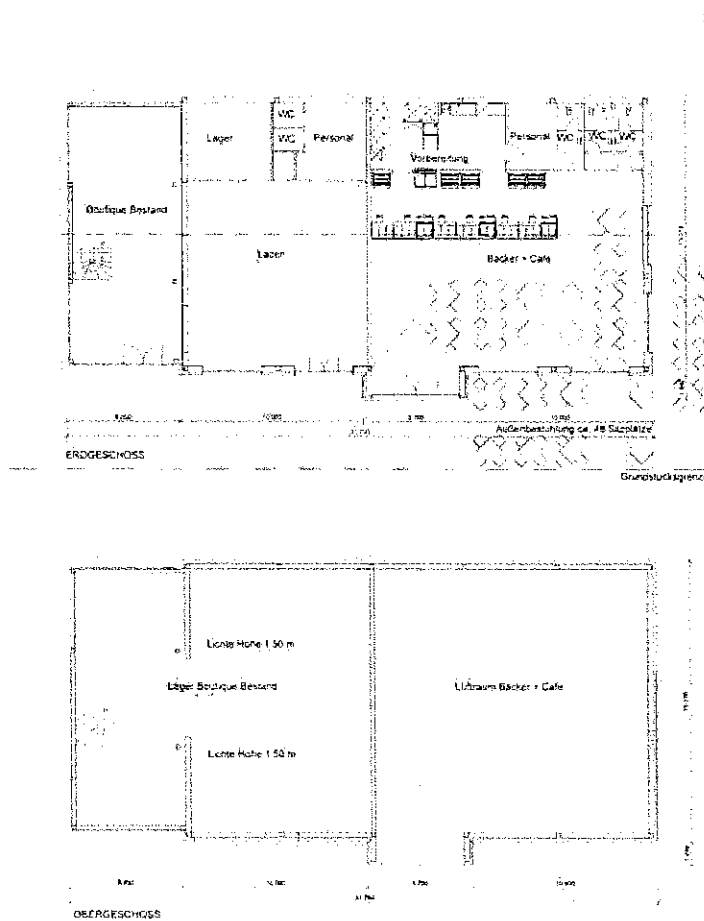
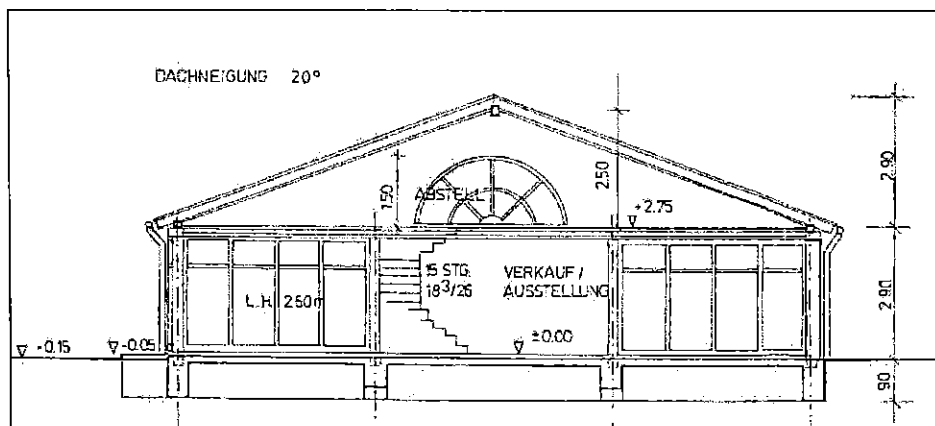


Abbildung 9: Prinzipschnitt Umnutzung Altbau





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 | Vorläufige  
Vorhabenbeschreibung, Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

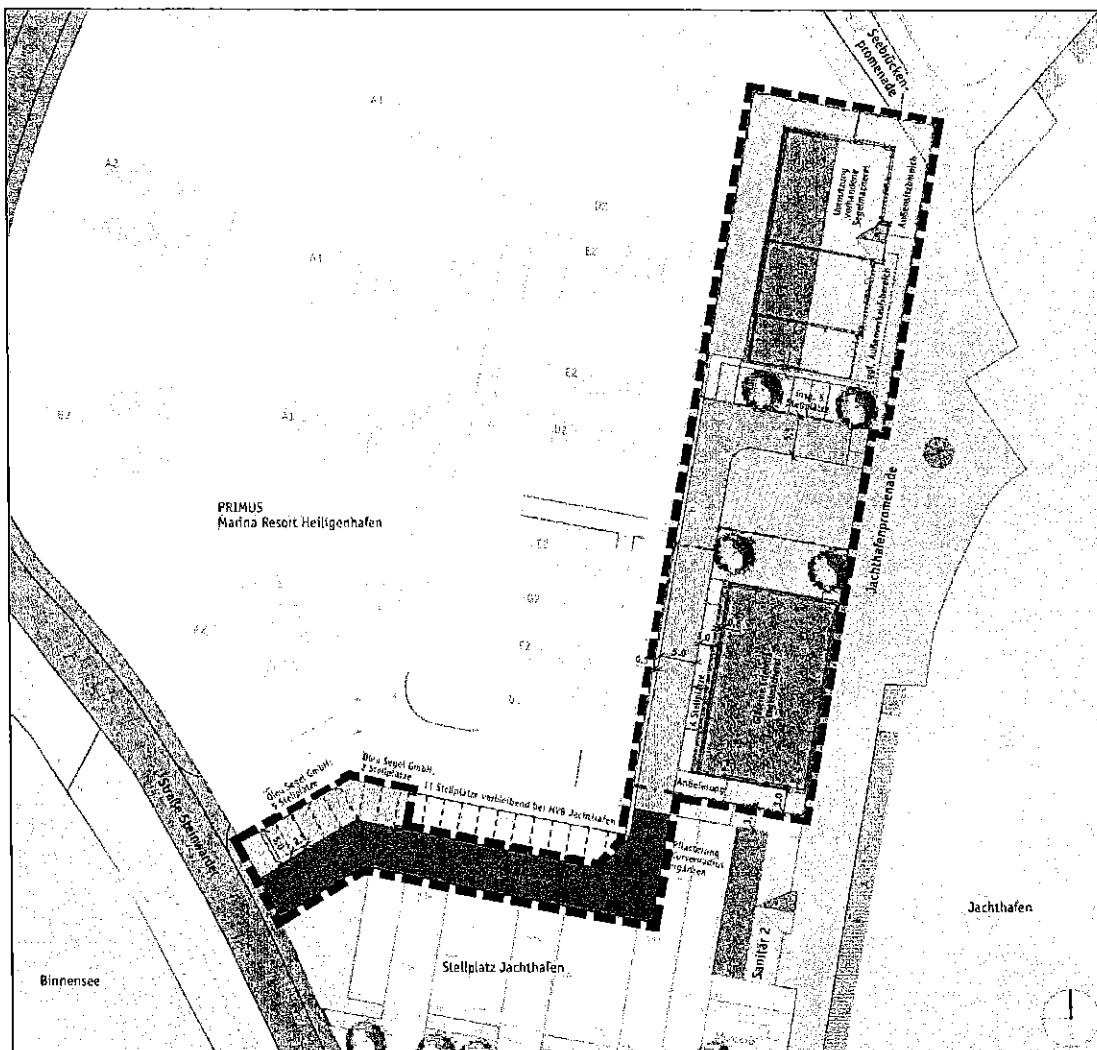
07.02.2014

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.

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.

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“.

**Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan Vorentwurf (ohne Maßstab)**





### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr wird ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf den Vorhabengrundstücken (S01 und S03) und ein weiterer Teil im Bereich des Jachthafenstellplatzes (S04) an der Straße Steinwarder (vor der umzuverlegenden 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 Stellplatzerlass Schleswig-Holstein, Anlage 1, nach folgenden Ansätzen ermittelt und verortet:

#### Stellplätze Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

Bei maximal 18 Beschäftigten werden insgesamt 6 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Heranzuziehen ist folgender Stellplatzschlüssel:

#### Handwerks- und Industriebetriebe (Nr. 9.1)

1 Pkw-Stellplatz je 50-70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte /  
1 Fahrradstellplatz je 50-70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

#### Stellplätze Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei

Für eine Bäckerei inkl. Cafe mit ca. 52 Sitzplätzen werden 5 Stellplätze und für die Geschäfte mit max. 180 qm Verkaufsfläche 4 Stellplätze benötigt. Insgesamt werden 10 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Heranzuziehen sind folgende Stellplatzschlüssel:

#### Verkaufsstätte, Geschäftshäuser mit geringen Besucherverkehr (Nr. 3.2)

1 Pkw-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche /  
1 Fahrradstellplatz je 100-150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

#### Gaststätte von örtlicher Bedeutung (Nr. 6.1)

1 Pkw-Stellplatz je 8-12 Sitzplätze /  
1 Fahrradstellplatz je 4-8 Sitzplätze

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





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 | Örtliche Bauvorschriften  
Anlage 3 zum Durchführungsvertrag

07.02.2014

### **Präambel**

Die Vertragspartner verständigen sich im Zuge des Planungsprozesses darauf, dass zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 die gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß dieser Anlage 3 gelten sollen und dem Durchführungsvertrag hinzugefügt werden.

### **Anlage 3 zum Durchführungsvertrag**

**Satzung über örtliche Bauvorschriften  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

#### **Art und Farbe des Bedachungsmaterials**

1. Es sind harte Bedachungen aus Dachpfannen und Dachdichtungsbahnen aus Kunststoff in den Farben Schwarz, Grau und Anthrazit sowie die Verwendung von Zinkblechen zulässig.
2. Eine leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bei der Dachdeckung ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergie- oder Solarthermienutzung sind davon ausgenommen.

#### **Fassadengestaltung**

3. Die Fassaden sind in Holz, Glas, Putz, Klinkermauerwerk oder einer Kombination dieser Typen herzustellen.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung Hellgrau, Dunkelgrau, Weiß, Ziegel-Rot und Rost-Rot verwendet werden.

#### **Windschutzwände für Außensitzbereiche**

4. Die Errichtung von Windschutzanlagen und -wänden um Außensitzbereiche an der Seebrücken- und Jachthafenpromenade sind unzulässig. Die Aufstellung von Strandkörben, als Sitzgelegenheiten die einen Windschutz bieten, ist zulässig.

#### **Markisen und Sonnenschutzanlagen**

5. In den Baugebieten S01 und S03 sind als Sonnenschutz nur unifarbene Sonnensegel und unifarbene, werbefreie Markisen zulässig.

#### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

6. Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten S01 und S03 und innerhalb dieser nur an der Stätte ihrer Leistung, an den der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade zugewandten bzw. von diesen aus seitlich einsehbaren Seiten der Gebäude sowie in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 | Örtliche Bauvorschriften  
Anlage 3 zum Durchführungsvertrag

07.02.2014

Werbeanlage im Baugebiet S01 sind bis zur Traufkante bzw. an den Giebelseiten des Gebäudes bis zur Unterkante der Fenster des Dachgeschosses zulässig.

Werbeanlage im Baugebiet S03 sind bis zur Traufkante zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen im Baugebiet S01 eine Größe von 2 m<sup>2</sup> und eine Anzahl von 4 Stück und im Baugebiet S03 eine Größe von 6 m<sup>2</sup> und eine Anzahl von 3 Stück nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen zu den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Parallelwerbung darf nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 0,80 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 0,80 m sein.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht. Die Vorgaben für Anlagen an Bundeswasserstraßen sind zu beachten<sup>1</sup>.

Freistehende Werbeanlage sind in den Baugebieten S01 und S03 unzulässig.

Warenautomaten sind im Plangebiet unzulässig.

### **Zäune, Einfriedungen**

7. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang von Grundstücksgrenzen ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Sichtschutzwänden für Müllstandorte und von mobilen Wänden, die dem Hochwasserschutz der Gebäude dienen.

---

#### <sup>1</sup> **Anlagen an Bundeswasserstraße**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.