

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses</b>	5. März 2012	6
	<b>des Hauptausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

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

## **11. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark)**

### **A) SACHVERHALT**

Mit Schreiben vom 31.01.2012 beantragen die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich Dünenpark. Die für diesen Bereich derzeit geltende Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtvertretung am 07.10.2010 als Satzung beschlossen und erlangte am 03.09.2011 Rechtskraft.

Im Rahmen des derzeit laufenden Baugenehmigungsverfahrens für die Baumaßnahme „Dünenpark“ wird von der unteren Aufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein die Auffassung vertreten, dass Terrassen, insbesondere gewerblich genutzte Terrassen, nach § 14 Baunutzungsverordnung nicht zu den Nebenanlagen gehören. Dies hat folgende Konsequenzen:

- Dadurch, dass Terrassen nicht zu den Nebenanlagen gehören, sondern eine Hauptnutzung darstellen, ist auch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung nicht anwendbar.
- Dadurch, dass Terrassen nicht zu den Nebenanlagen gehören, ist eine Anordnung außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die Planung sieht vor, dass Terrassen als Nebenanlagen auf den Garagendächern angeordnet werden. Eine entsprechende Formulierung befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich, eine 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

## **B) STELLUNGNAHME**

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist es, die Zulässigkeit der nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde als Hauptanlagen einzustufenden gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen auf Garagengeschossen sowie die Außentreppen, die zu diesen Terrassen führen, planungsrechtlich abzusichern.

Die Flächeninanspruchnahme durch derartige Anlagen ist bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 enthalten, jedoch nicht als Hauptanlage erfasst. Dies soll durch Änderung der textlichen Festsetzungen korrigiert werden. Es handelt sich somit nur um eine inhaltliche Änderung bereits bestehender Festsetzungsinhalte. Die übrigen von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte und textlichen Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen unverändert weiter gelten.

Ein Plan mit dem Geltungsbereich der 11. Änderung, der Entwurf der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

Da die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 die Grundzüge der Planung nicht berührt und Eingriffe in Natur und Landschaft bereits bilanziert sind und deren Ausgleich geregelt ist, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

## **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

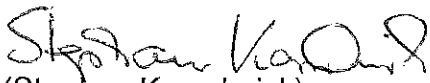
Mit der Bauherrin ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Stadt kostenfrei hält.

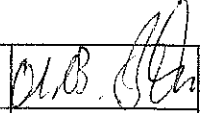
## **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) wird eine 11. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit dem Planungsziel, die Zulässigkeit von gewerblichen Terrassen p
2. Mit der Aufstellung des Planenwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

4. Der Vorentwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zustimmung zur Erteilung eines Dispenses von den Festsetzungen der derzeit geltenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) hinsichtlich der Errichtung von gewerblichen Terrassen zu erteilen.

In Vertretung:

  
 (Stephan Karschnick)  
 Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

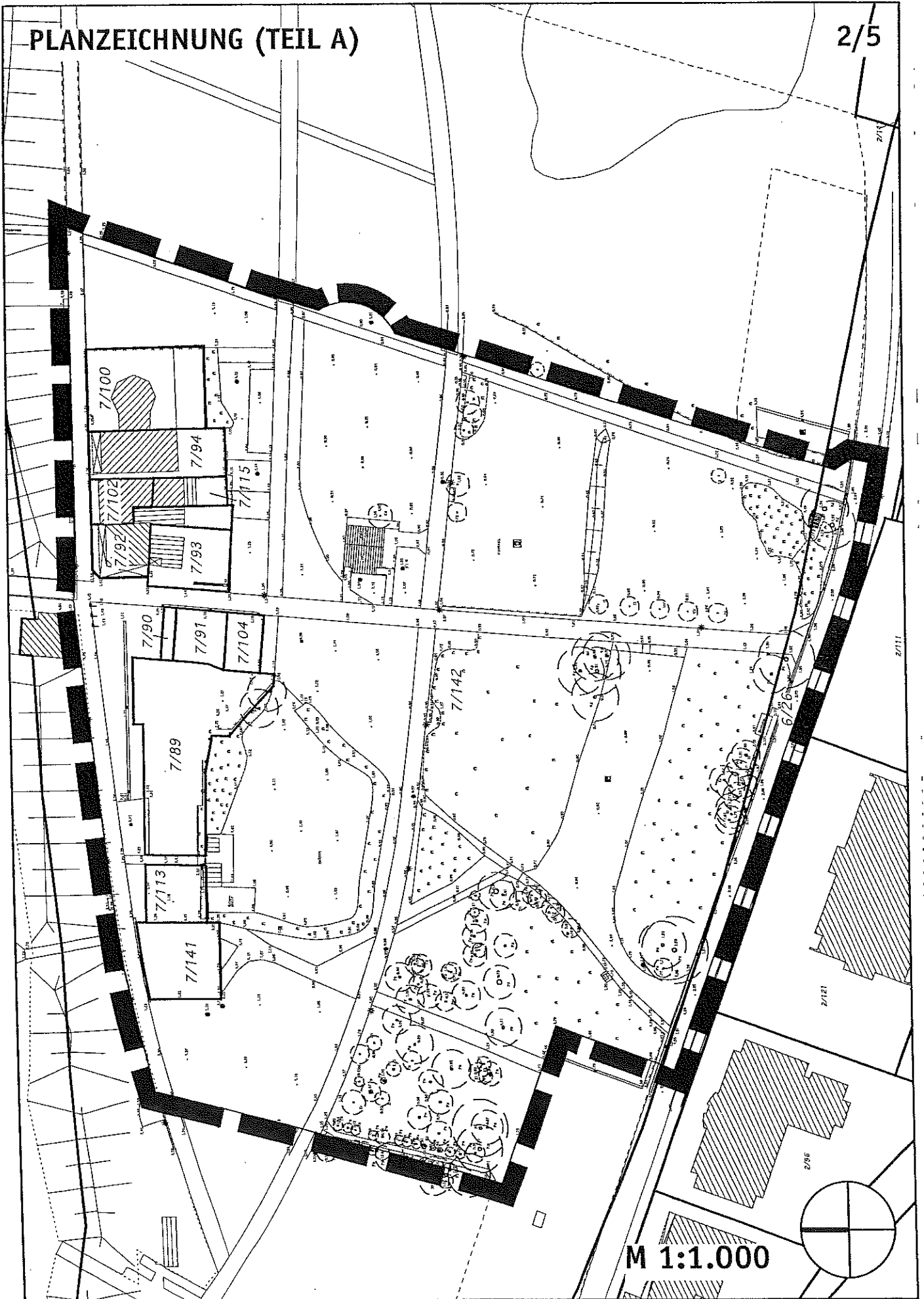
Stimmenthaltung:

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.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

2/5



M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 - 21a BauNVO)**

#### **1.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlage darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen, von Außentreppen und Sitzstufen, von Strandtoiletten sowie von Nebenräumen wie Abstell-, Lager- und Technikräumen

- im S01 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55
- im S02 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55
- im S05 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55
- im S07 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,40 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 6 BauNVO)

### **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

#### **2.1 Terrassen, Außentreppen und Sitzstufen**

Nicht überdachte gewerbliche und nicht gewerbliche Terrassen sowie Außentreppen und Sitzstufen sind ausnahmsweise auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

### **3. Fortgeltung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bleiben alle anderen Planinhalte und Textlichen Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 unverändert gültig.

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

## **HINWEISE**

Die Hinweise der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 gelten unverändert fort.

**Begründung**  
**zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen**  
**im Teilbereich "Dünenpark"**

**1. Planungsgegenstand**

**1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die Bauaufsicht hat im Bauantragsverfahren der HVB für das Bauvorhaben Dünenpark den Einwand geltend gemacht, dass die gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassenflächen auf Garagengeschossen nicht als Nebenanlagen bzw. Bestandteil der Garagen des ebenerdigen Geschosses gelten können und damit auch nicht unter die bereits festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ je Baugebiet fallen. Da die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, wie in der Begründung auch dargelegt, explizit zum Ziel hatte großzügige Terrassenflächen auf den ebenerdigen Garagengeschossen zu schaffen, muss hier durch Änderung und Ergänzung textlicher Festsetzungen eine Klarstellung über deren Zulässigkeit herbeigeführt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

**1.2 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H., S. 6) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

**1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Sie dient lediglich der Klarstellung.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die in der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit den zugelassenen Überschreitungen der GRZ-Ausnutzung je Baugrundstück vorbereiteten Eingriffe, die auch auf die Terrassenflächen abgestellt waren, bereits bilanziert sind und der Ausgleich geregelt ist.

Daher kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet und von  
 - der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und  
 § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

#### 1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Mit Durchführung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von  
 - der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,  
 - dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,  
 - der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von  
 - der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB  
 abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

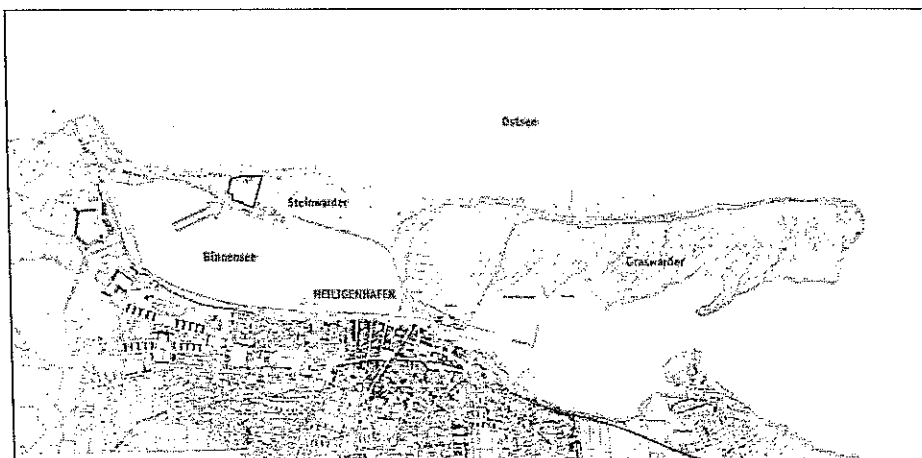
§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

#### 1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders an der Ostsee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1). Das Plangebiet umfasst Grünflächen, Promenadenwege und Bauflächen zur Strandversorgung im Bereich des "Dünenparks".

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen



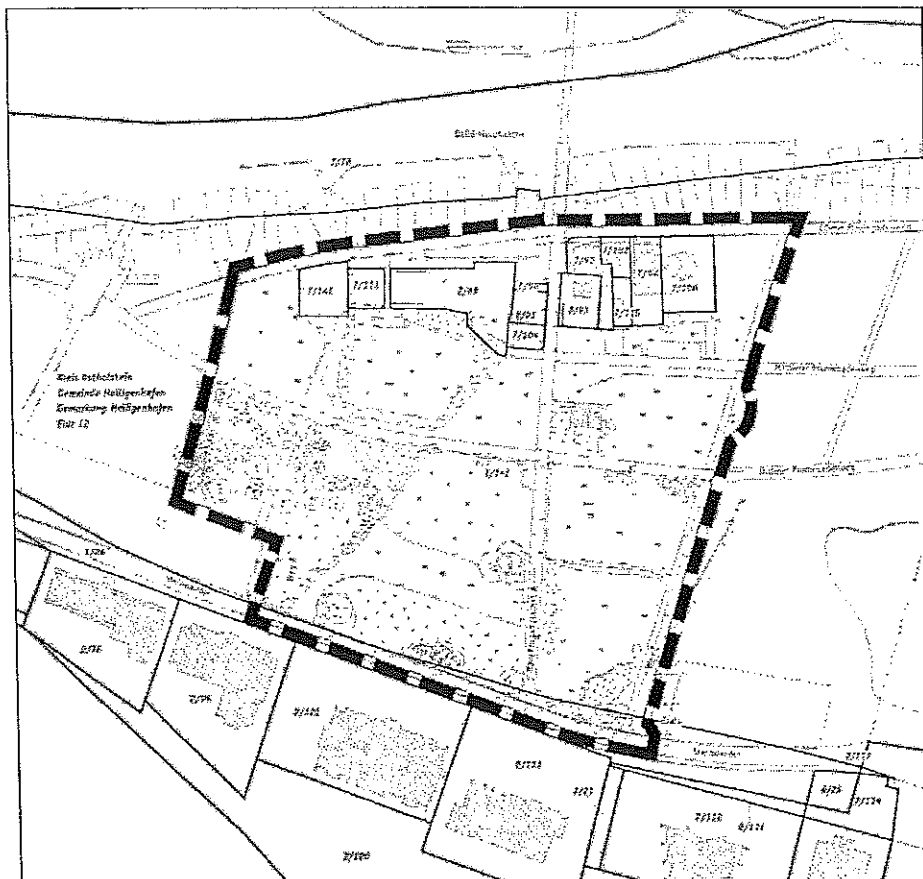
Der Geltungsbereich erstreckt sich ganz oder teilweise über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstücke 7/141, 7/113, 7/89, 7/90, 7/91, 7/104, 7/92, 7/93, 7/102, 7/115, 7/94 und 7/100 (alle vollständig), 7/142 (teilweise) und 6/26 (teilweise).

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Dünenflächen und die DLRG-Rettungswache nördlich des Oberen Promenadenweges,
- im Osten durch Spielplatzflächen und die naturnahen Flächen des "Natureums"
- im Süden durch die Straße Steinwarder, die bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich liegt,
- im Westen durch die Stellplatzflächen nördlich der Straße Steinwarder gegenüber dem Flurstück 2/96 sowie Grünflächen der Strandpromenade.

**Abbildung 2: Geltungsbereich**



## 1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) sowie im nordöstlichen Bereich in Privateigentum.



## 1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

## 2. Planinhalt und Abwägung

### 2.1 Planungsziele

Bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 war die Attraktivierung des Strandversorgungspunktes am Dünenpark und Entwicklung großzügiger Terrassen erklärtes Ziel: „Durch Neuordnung der Strandversorgungseinrichtungen in einer halbrunden Bauform mit zur Ostsee hin ausgerichteten Dachterrassen soll eine neue städtebauliche Figur entstehen, die um einen Platz südlich der DLRG-Rettungswache gruppiert wird.“ (Begründung B-Plan Nr. 12 - 9. Änderung, S.1)

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich „Dünenpark“ ist es, die Zulässigkeit der nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde als Hauptanlagen einzustufenden gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen auf Garagengeschossen sowie die Außentreppen, die zu diesen Terrassen führen, planungsrechtlich abzusichern.

Die Flächeninanspruchnahme durch derartige Anlagen war bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 enthalten, jedoch nicht als Hauptanlage, erfasst. Dies soll in der 11. Änderung mit textlichen Festsetzungen korrigiert werden. Entsprechend handelt es sich nur um eine inhaltliche Änderung bereits bestehender Festsetzungsinhalte.

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen, von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 – 9. Änderung sollen weiterhin unverändert gelten.

### 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

#### Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen, Außentreppen und Sitzstufen, Strandtoiletten sowie Nebenräumen wie Abstell-, Lager- und Technikräume wird ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptanlage

- im S01 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
- im S02 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
- im S05 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55 und
- im S07 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,40 zugelassen.

Die Festlegung hält die vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von

- einer GRZ von max. 0,8 für sonstige Sondergebiete (S01, S02, und S05 Strandversorgung) sowie

- einer GRZ von max. 0,4 für das Sondergebiet Ferienhausgebiet (S07) ein.

Die Werte bleiben unter den in der 9. Änderung als maximal (durch Hauptanlagen und Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ausnutzbar für die Grundstücke festgelegten Werten (vgl. B-Plan Nr. 12 – 9. Änderung, Textliche Festsetzung Nr. 9<sup>1</sup>).

Für die Sondergebiete S03 und S04 werden keine Überschreitungs-Werte ausgewiesen, weil hier die Werte für die zulässigen Hauptanlagen mit einer GRZ von 0,7 und 0,6 bereits höher festgelegt sind.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden nicht überdachte gewerbliche und nicht gewerbliche Terrassen sowie Außentreppe und Sitzstufen ausnahmsweise auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zugelassen. So wird klargestellt, dass innerhalb der Flächen für Garagen auch die gewünschten großzügigen (Dach)Terrassen in Richtung Ostsee in der Ebene 1 mit ihren Zugängen zulässig sind.

#### **Fortgeltung**

Durch Festsetzung wird die unveränderte Fortgeltung aller anderen Planinhalte und Textlichen Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erklärt.

### **3. Durchführung des Bebauungsplans**

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den Bereich „Dünenpark“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 12 – 9. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am ..... in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

---

<sup>1</sup> 9. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen

- im S01 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,80
- im S02 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,70
- im S03 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,00
- im S04 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,80
- im S05 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,80
- im S06 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,45
- im S07 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55 überschritten werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Billigung des Entwurfs zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen, der Beschluss das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

## 5. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -