

1.9 Städtebauliche Situationsanalyse

1.9.1 Historische Entwicklung

Beim Steinwarder handelt es sich ursprünglich um einen Strandwall, der nördlich von Heiligenhafen durch natürliche Anlandungsprozesse der Ostsee abgelagert wurde. Gesichert ist dieser Vorgang der Küstendynamik für die vergangenen 1.000 Jahre. Im 16. Jahrhundert wurde die Nehrung des Steinwarders von Hochwassern durchbrochen. Der abgetrennte Kopf wuchs in der Folgezeit mit neuen Strandwallhaken nach Osten weiter und bildete die Insel Graswarder. Der Steinwarder entstand später neu.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand der Zusammenschluss von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können. 1954/55 wuchs die Fläche mit dem Graswarder zusammen. Um 1970 erfolgten Aufspülungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Rinne zwischen den Wardern. Die Fläche des Steinwarders wurde künstlich vergrößert, ein Straßendamm von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder angelegt, der Binnensee gleichzeitig von der Ostsee getrennt und der Jachthafen von Heiligenhafens neu angelegt.

1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur

Der Planänderungsbereich der 17. Änderung umfasst das Grundstück "Steinwarder 21", der zwischen der Straße Steinwarder und dem Binnensee liegt. Das gesamte Grundstück ist durch das Gebäude der „Kiki Bar“ einschließlich Nebenanlagen bebaut.

1.9.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Steinwarder.

1.9.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist auf Grund der bestehenden baulichen Nutzung vollständig erschlossen. Nördlich parallel zur Straße Steinwarder verläuft eine Abwasserdruckleitung. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über die ortsübliche Ableitung.

1.9.5 Weitere Situationsdaten

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen topografischen Höhe des Plangebietes das Grundwasser nah unter der Geländeoberkante anzutreffen ist. An vergleichbaren Standorten auf dem Steinwarder liegt das Grundwasser etwa in einer Tiefe von 1,0 m unter GOK.

Bei den Sanden der anstehenden Böden ist eine gute Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sind jedoch, wenn überhaupt nur oberirdische Versickerungssysteme wie Flächen- oder Muldenversickerung möglich.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Steinwarder 21" gilt derzeit die Satzung von 1997.

Der Investor für das Gelände, die Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH, plant die städtebauliche Figur für den Planänderungsbereich beizubehalten. Hierbei werden weiterhin die städtebaulichen Anforderungen vom ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt. Es soll mehrere Ferienwohnungen im neu entstehenden Gebäude geben. Hierfür ist die Anpassung des Planungsrechtes und damit eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in diesem Bereich erforderlich.

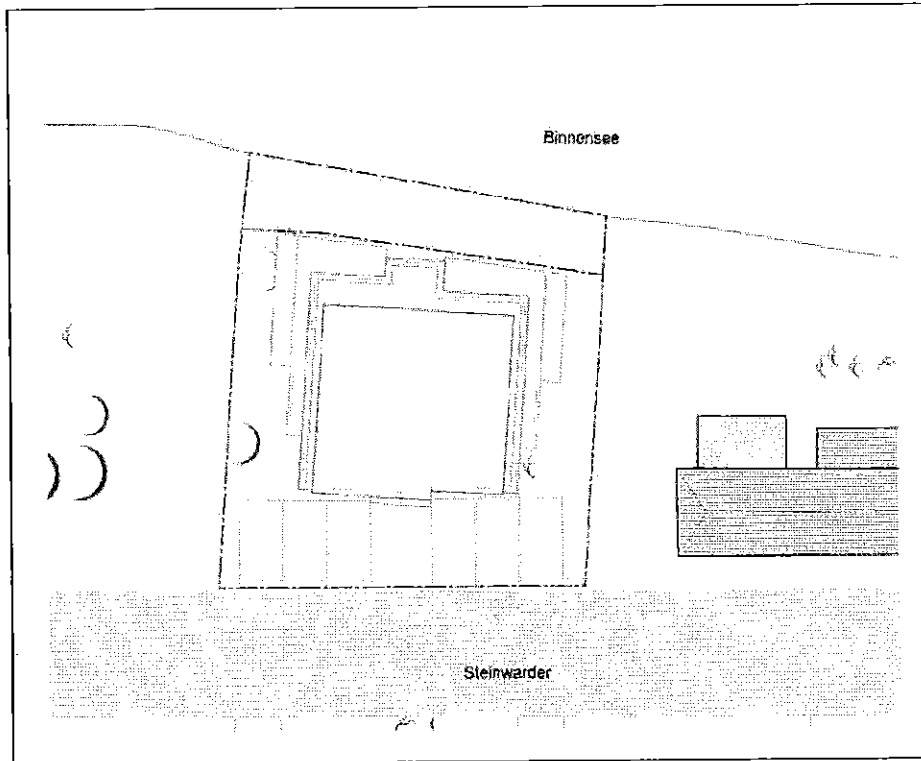
Der bisher vorgesehene besondere Nutzungszweck des SO Kur „Restaurant, Hotel“ muss in den besonderen Nutzungszweck „Ferienwohnungen“ geändert werden. Die derzeit zulässige Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für Gebäude wird in diesem Zusammenhang erhalten, ebenso die Anzahl der zwingenden drei Geschosse.

Darüber hinaus handelt es sich nur um die Änderung der Verteilung bereits bestehender Festsetzungsinhalte, indem Baugrenzen leicht verändert werden, die in der Summe jedoch keine höhere Ausnutzung im Plangebiet ermöglicht.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept für den Planänderungsbereich sieht ein Gebäude vor, das sich zum Binnensee ausrichtet, seinen Hauptzugang jedoch vom Steinwarder hat. Durch die Neuplanung entsteht eine Gesamtkulisse entlang des Binnensees bzw. Steinwarders, welche bereits in Teilen realisiert ist und somit vervollständigt wird.

Abb. 5: Städtebaulicher Vorentwurf Steinwarder 21 (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)



S01 Ferienhausgebiet

Im S01 ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem möglichen zusätzlichen Staffelgeschoss sowie einem Kellergeschoss vorgesehen. Insgesamt können so ca. sechs Wohneinheiten zwischen ca. 50 qm bis ca. 120 qm entstehen.

Die Nutzung der untersten Ebene für Neben- und Technikräume gewährleistet eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Schlaf- und Wohnräume kommen dadurch erst oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch erheblich gesenkt werden.

Abb. 6: Grundrisse, geplantes Gebäude im S01 (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)

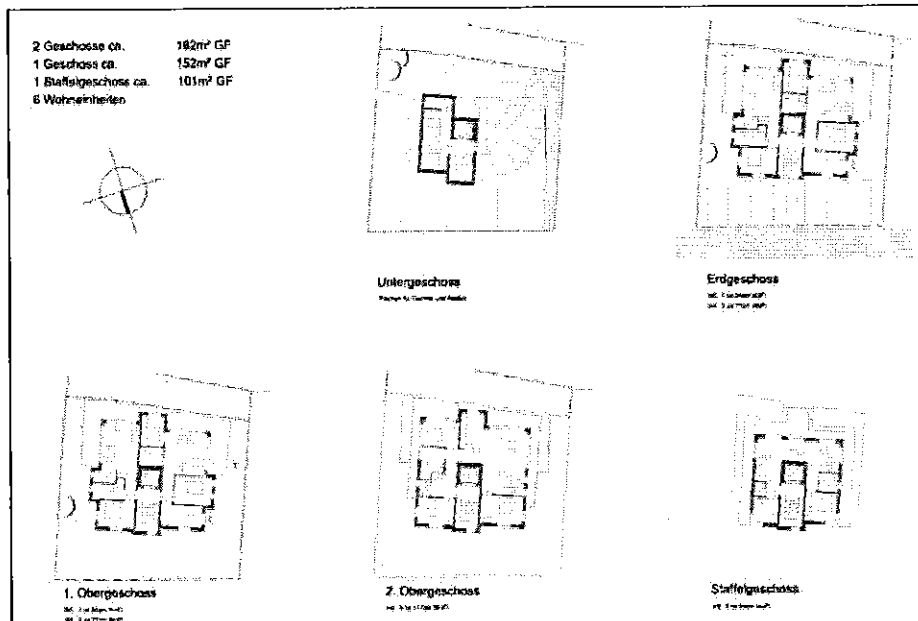
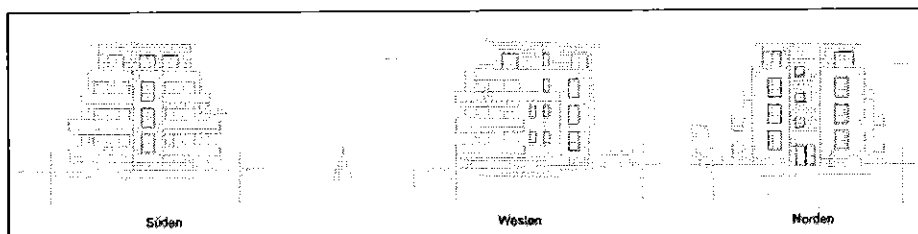


Abb. 7: Ansichten, geplantes Gebäude im S01 (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)



Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentliche Straße Steinwarder. Stellplätze für Anlieger werden auf dem Grundstück selbst entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Steinwarder realisiert. Besucher haben die Möglichkeit gegenüber des Grundstückes auf dem öffentlichen Parkplatz zu parken.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Planänderungsbereich ist auf Grund des bereits vorhandenen Gebäudes intakt und kann auch für die Neuplanung genutzt werden.

Freiflächen

Die Freiflächen im Planänderungsbereich sollen zur Straße Steinwarder hin teilweise befestigt, ansonsten zum Großteil als Vegetationsflächen mit Rasen und Gehölzen angelegt werden.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die in der rechtskräftigen Planfassung ausgewiesene Nutzung des Grundstücks SO Kur „Restaurant, Hotel“ wurde seit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 12 nicht realisiert. Vielmehr wurde in diesem Bereich die Erholung an der Ostsee in Form von Ferienwohnen verfolgt. So wurden auf den Nachbargrundstücken in den letzten Jahren ebenfalls Ferienwohnungen realisiert.

Der Bebauungsplan behält die Ausweisung des Sonderbaugebietes Kur entsprechend § 11 BauNVO bei. Die Errichtung neuer Ferienwohnungen wird über die Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes „Ferienwohnungen“ gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 9 BauGB ermöglicht. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes im Einzelnen regelt die zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der beabsichtigten Nutzung.

Das Baugebiet dient der Erholung und dem Aufenthalt von Feriengästen. Dabei soll das Untergeschoss der Unterbringung von Technik- und Lagerflächen sowie der Erschließung dienen.

Darüber liegende Geschosse werden für Ferienwohnungen und die Verwaltungsräume der Ferienwohnanlage zugelassen.

Die Nutzung der untersten Ebene für Technik- und Nebenräume sowie die Erschließung ermöglicht eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Schlaf- und Wohnräume kommen dadurch deutlich oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch erheblich gesenkt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung des GRZ-Wertes definiert. Die Ausweisung entspricht dem geltenden Plan und beträgt GRZ 04. Dies liegt nicht über dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12.

Um die im Konzept zum Bebauungsplans Nr. 12. geplante Höhenentwicklung und Abtreppe entlang der Uferlinie des Binnensees realisieren zu können, ist es zwingend notwendig auf dem Baugrundstück drei Vollgeschosse zu realisieren.

Damit sind hinreichend genaue Festsetzungen getroffen, um den angestrebten Charakter im Geltungsbereich zu sichern und um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form einer Baukörperausweisung festgelegt.

2.3.3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten als Flächen für Nebenanlagen durch eine Linie umgrenzt. Durch textliche Festsetzung werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze und deren Zufahrten gekennzeichneten Flächen zugelassen.

Aufgrund der geplanten und bereits realisierten abgetreppten Gebäude, sind auf dem gesamten Grundstück keine freistehenden Carports erlaubt.

2.3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planänderungsbereiches ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 gesichert. Sie erfolgt über die Straße Steinwarder. Sie ist öffentlich und damit durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgungsunternehmen, etc. nutzbar.

2.3.5 Ver- und Entsorgung

Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Telekommunikation sind direkt von der Straße Steinwarder gewährleistet.

Brandschutz

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 ist eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück sowie der Umgebung, ist davon auszugehen, dass ausreichend Hydranten im Umfeld vorhanden sind und die Trinkwasserversorgung nicht beeinflusst wird.

Das Brandschutzkonzept ist in weiteren Planungsschritten zu detailliert und mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

2.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Versiegelungen, wie Gehwegen, Stellplätzen und Zufahrten soll dazu beitragen, dass diese Flächen zumindest teilweise Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen. Sie mindern so negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

2.3.7 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Empfindlich für Lärmimmissionen sind die für den Urlaubsaufenthalt vorgesehenen Ferienwohnungen im Sondergebiet S01. Hier sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Nutzungsformen "reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete" von tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB zu beachten. Festsetzungen zum Lärmschutz werden auf Grund der Lage des Gebietes für nicht erforderlich gehalten.

2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. In erster Linie sollen ortsbildprägende und gebietstypische Elemente definiert und in den Baulichkeiten umgesetzt werden, die das Plangebiet als besonderen Ort markieren. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen und in Neuplanungen umgesetzt. In den letzten Jahre wurden diese Festsetzungen jedoch freier und moderner umgesetzt, woran der Bebauungsplan anknüpfen will.

Zur Sicherstellung der im architektonischen Vorentwurf formulierten Baugestalt und zur Beibehaltung gewisser an der Uferlinie Heiligenhafens bisher gepflegter Besonderheiten hinsichtlich Material- und Farbauswahl werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Brüstungen und Geländern festgesetzt. Die festgelegte Materialauswahl und der Gestaltungskanon hinsichtlich der zulässigen Farben tragen dazu bei, dass sich die neuen Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild einpassen und eine einheitliche Anlage entsteht.

Die Uferlinie soll über die einheitliche Ausbildung von Flachdächern charakteristische, wieder erkennbare Gestaltung erhalten, somit ist dies auch im Plangebiet festgesetzt. Im Ergebnis entsteht dadurch ein ruhiges, einprägsames Ortsbild, in das sich eventuelle Solarkollektoren mit ihren dunklen Oberflächen harmonisch einfügen.

Für die Fassadengestaltung soll die Farbe Weiß oder ein sandfarbendes Weiß (z.B. RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9001 oder RAL 1013) verwendet werden. Dieser Hauptfarbton wird ebenfalls mit maritimem Ambiente assoziiert.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

2.5 Aufhebung früherer Festsetzungen

Zur Klarstellung und Eindeutigkeit werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt.

2.6 Kennzeichnung

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m üNN und im Einflussbereich des Binnensees und der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet. Der Planbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

2.7 Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländenniveaus zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

2.8 Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2 – 7 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - i.V. mit §§ 21, 31 Landeswassergesetz - LWG - in den z.Zt. gültigen Fassungen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 - 7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen

Die Maßgaben von § 39 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

3. Ohne Umweltbericht

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt die Grundzüge der vorangegangenen Planungen des Bebauungsplans Nr. 12 nicht. Daher ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Mit Durchführung der 17. 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).

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 begründen keine Auswirkungen auf die Umweltmedien der Umweltprüfung sowie keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

4. Durchführung des Bebauungsplans

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den Bereich „Steinwarder 21“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 01.11.1997 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

Die Billigung des Entwurfs zur 17. 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 17. 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.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im 2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergeben sich / ergeben sich keine Änderungen der Entwurfsfassung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. In der Begründung wurden lediglich Ergänzungen/redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

6. Beschluss über die Begründung

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

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -