

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses		
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

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

18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (nordwestlich der sog. Elefantenbrücke)

A) SACHVERHALT

Familie Riebesell beabsichtigt, auf dem Gelände des jetzigen Minigolfplatzes die Errichtung eines Aparthotels. Neben dem Beherbergungsbetrieb sollen dort Schank- und Speisewirtschaften und im Erdgeschoss Läden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 100 qm sowie eine Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen errichtet werden. Hierfür ist es erforderlich, den derzeit für diesen Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 zu ändern. Der Planentwurf sowie die Begründung sind zur Kenntnis beigefügt. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wird die Planung durch das Planungsbüro Ostholstein vorgestellt.

B) STELLUNGNAHME

Für die Realisierung dieses Vorhabens wäre eine 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (für das Gebiet im nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sog. Elefantenbrücke) erforderlich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ist dieser Bereich derzeit als Sport- und Spielfläche festgesetzt und wird im Wesentlichen als Minigolfplatz genutzt.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Ferienparks viele Familien mit Kindern ihren Urlaub verbringen und neben Strandaktivitäten auch den Spielplatz sowie den Minigolfplatz als Freizeitaktivität nutzen. Bei einer Nachverdichtung mit einem Beherbergungsbetrieb würde dieses Angebot an dieser Stelle entfallen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, dass der Stadt keine Kosten entstehen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Variante A:


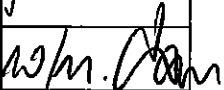
Einer Änderung des B-Plans Nr. 12 für die Errichtung eines Aparthotels nordwestlich der sog. Elefantenbrücke wird nicht zugestimmt.

Variante B:

1. Für den Bereich nordwestlich der sog. Elefantenbrücke wird eine 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgestellt, durch die dieser Bereich als Sondergebiet „Aparthotel“ festgesetzt wird.
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs ist das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau zu beauftragen.
3. Der Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB durch eine 14tägige Auslegung im Stadtbauamt Gelegenheit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern.
4. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt Kostenfrei hält.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB).



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	10.11.16
Büroleitender Beamter	

Beschlussvorschlag:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/-innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

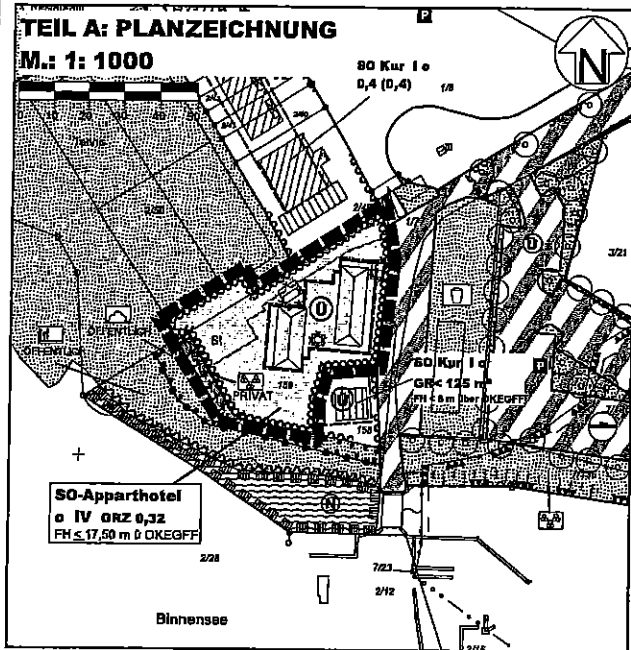
Stimmenthaltungen:

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.

18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostlütten, Tremelkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plbhd.de



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 8 Abs. 7 BauGB	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 5 1 - 11 BauNVO
SONSTIGES SONDERGEBIET - APPARTHOTEL - § 11 BauNVO	MAS DER BAULICHEN NUTZUNG GRZ 0,32 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	FH ≤ 17,50 m o OKEGFF FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO	GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	EXTENSIVGRÜNLAND § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St STELLPLATZE	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMABNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND - HOCHWASSERSCHUTZ-
--	---

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 16 BauNVO)**
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - APPARTHOTEL - (§ 11 BauNVO)**
(1) Das Sonstige Sondergebiet - Apparthotel - dient der Unterbringung eines Apparthotels mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen.
(2) Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
1. Ein Betriebsbetriebsbetrieb
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Im Erdgeschoss Liegen bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m²
4. eine Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsicht- und Betriebspersonal.
- MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Oberkante des Erdgeschossfertigtubodens der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,55 m über der vorvermessenen, mittleren Geländeoberfläche der angrenzenden Promenade liegen.
- GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 10 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % und bei einer Grundflächenzahl der insgesamt veralgelagten Fläche von 0,84 überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Apparthotel - kann ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerlich genutzte Außenterrassen um bis zu 100 m² nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Apparthotel - kann ausnahmsweise für Balkone um bis zu 50 m² nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**
Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungswidrliche Belange bleiben unberührt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LV.m. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) LV.m. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet im nordwestlichen Ortsteil von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantentreppe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am
- Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. / Auf Beschluss der Stadtvertretung vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 LV.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift gefordert werden können, durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den Siegel (Möller) -Bürgermeister-

- Der katastrmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen eisbläbischen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den Siegel (.....) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ öffentlich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den Siegel (Möller) -Bürgermeister-

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den Siegel (Möller) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über das Inhalt Auskunft erteilt, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsaussprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist möglichenfalls in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den Siegel (Möller) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für das Gebiet im nordwestlichen Ortsteil von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantentreppe

Vorentwurf

ÜBERSICHTSPLAN

M 5.000

Stand: 08. November 2016

