

Stadt Heiligenhafen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet „Hafenspitze“ Begründung

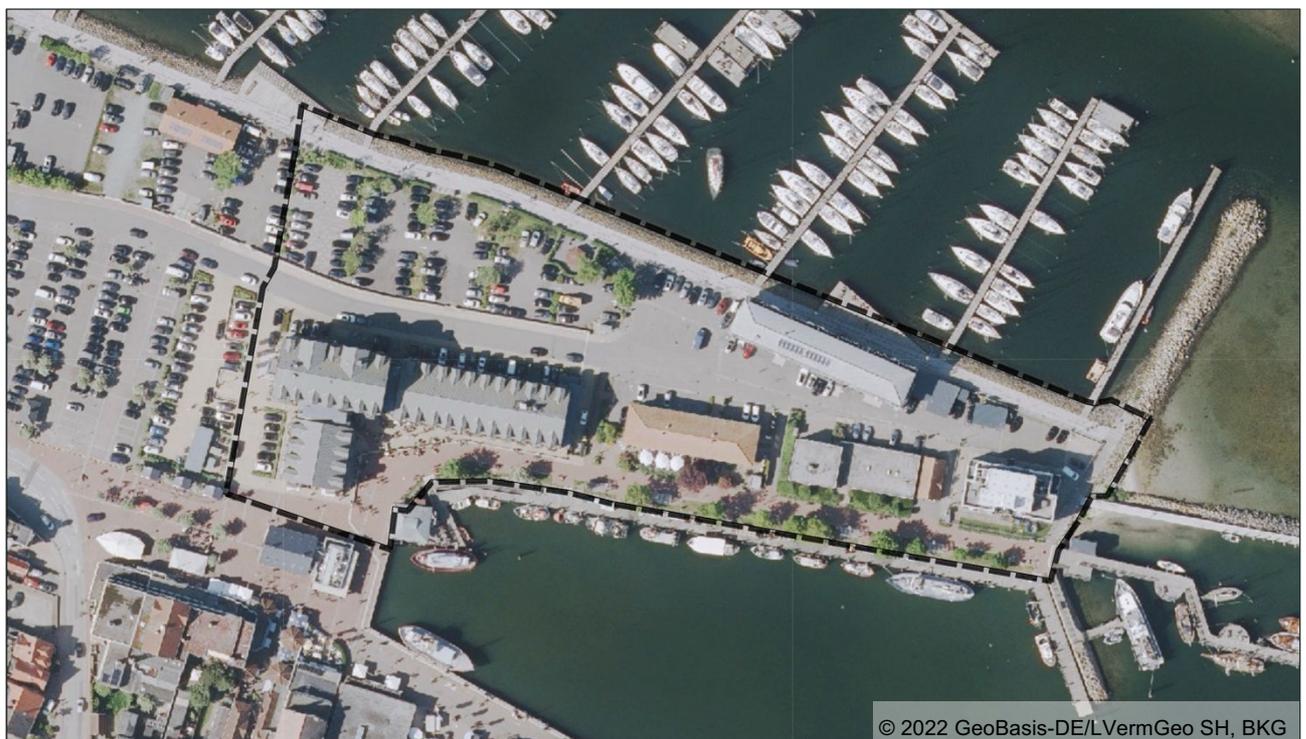


Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Luftbild

Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4 (1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4 (2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Stadt Heiligenhafen
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Hafenspitze“
Begründung

Herausgeberin

Stadt Heiligenhafen
Markt 4-5
23774 Heiligenhafen

11.08.2025

Vorentwurf

Auftragnehmerin

SWUP GmbH
Landschaft | Stadt | Kommunikation
Roeckstraße 3
23568 Lübeck

Fon +49 451 58 59 45 29
kontakt@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung

M.Sc. Niklas Käding
Dipl.-Ing. Petra Schimansky

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	1
1.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	2
1.3	Umweltprüfung	2
1.4	Lage und Größe des Plangebiets	3
1.5	Eigentumsverhältnisse	3
2	Grundlagen der Planung	3
2.1	Planerische und rechtliche Grundlagen	3
2.1.1	Landesplanerische Vorgaben	3
2.1.2	Regionalplan	4
2.1.3	Flächennutzungsplan	5
2.1.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
2.2	Beschreibung des Änderungsbereichs und seines Umfeldes	6
2.2.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	6
2.2.2	Verkehrsinfrastruktur.....	7
2.2.3	Ver- und Entsorgung.....	7
2.2.4	Boden.....	7
2.2.5	Umwelt: Natur-, Arten- und Landschaftsschutz.....	8
2.2.6	Denkmalschutz.....	8
3	Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1	Planungsziele	8
3.2	Städtebauliches Konzept	9
3.3	Begründung der Festsetzungen.....	11
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	18
3.3.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
3.3.5	Baugestalterische Festsetzungen	22
3.4	Auswirkungen der Planung	23

3.4.1	Ausgeübte Nutzungen.....	23
3.4.2	Verkehr.....	23
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	23
3.4.4	Natur, Landschaft, Umwelt.....	23
4	Verfahren	24
4.1	Verfahrensschritte	24
5	Flächenbilanz	25
6	Durchführung des Bebauungsplans	25
7	Anlagen	26
7.1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)	27
7.2	HINWEISE	32

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bereich der Hafenspitze markiert eine Landzunge in der Stadt Heiligenhafen zwischen dem südlich gelegenen Kommunalhafen und dem nördlich angrenzenden Jachthafen. Für den Bereich wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan Nr. 78 mit dem Ziel aufgestellt, die vorhandene Bebauung zu qualifizieren und Planungsrecht für bauliche Entwicklungspotenziale im Zusammenhang mit touristischen Nutzungen, Wassersportangeboten sowie hafenauffinen Nutzungen zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78 ermöglicht, dass verschiedene Entwicklungsprojekte das touristische Angebot des Hafens qualitativ aufwerten und verbreitern. Im Fokus steht eine Ausweitung gewerblicher Nutzungen speziell ausgerichtet auf den Maritim-/ Wassersport-Sektor. Zusätzlich wird das Angebot für touristische Beherbergung durch die Ausweisung eines Sondergebietes Hotel gestärkt. Neben den bereits vorhandenen Büros der Hafenverwaltung wie auch der Charterfirmen, wird der Bau einer Maritimhalle am Jachthafen zugelassen (SO1).

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 78 sind verschiedene bauliche Entwicklungsprojekte realisiert worden, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen:

- Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 78 bildet das neu entstandene Hotel „Meereszeiten“ eine markante städtebauliche Raumkante am Kommunalhafen und
- verschiedene Bestandsgebäude haben Aufstockungen um mindestens ein 2. Vollgeschoss erfahren, die u.a. für Ferienunterkünfte genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der an anderem Standort bereits realisierten „Maritimhalle“ (Segelmanufaktur westlich des Jachthafens), sollen nun u.a. die Entwicklungsmöglichkeiten des bislang noch nicht entwickelten SO1 angepasst werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Zulassung einer offenen, zweigeschossigen und punktuell dreigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO1 (Marina Stellplatz);
- Planungsrechtliche Zulassung/ Weiterentwicklung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Sonstigen Sondergebiete SO3 (Grundstück WEG Am Jachthafen 8), SO4 (Gesellschaft für die Rettung Schiffbrüchiger), SO5 (Gebäude Wasserschutzpolizei) und SO6 (Gebäude Heiligenhafener Verkehrsbetriebe) im räumlichen Zusammenhang;

- Planungsrechtliche Zulassung/ Erweiterung gastronomisch nutzbarer Terrassenflächen in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO3 bis SO7 entlang der Jachthafen- und der Fischereihafen-Promenade am Kommunalhafen;
- Planungsrechtliche Zulassung von Sonstigen Sondergebieten SO8 für Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände im Verlauf der Hafepromenaden.

1.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Hafenspitze“ wird im wesentlichen auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung – LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504)

1.3 Umweltprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 erfolgt nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da es sich um Aussagen zur Nachverdichtung für einen bereits beplanten Bereich nach § 30 BauGB (s. Ursprungsbebauungsplan) handelt, nicht über das bereits zulässige Gesamtmaß an Flächenausnutzung (GRZ max.) hinausgegangen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, d.h. im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

1.4 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,78 ha liegt nördlich des Zentrums der Stadt Heiligenhafen. Die Landzunge ist von dem südlich gelegenen Kommunalhafen und dem nördlich liegenden Jachthafen eingefasst und wird von Westen über die Straße „Am Jachthafen“ erschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 wird im Norden durch die Wasserflächen des Jachthafens und im Osten und Süden durch die Wasserflächen des Kommunalhafens und des Flurstücks 282 begrenzt. Im Westen begrenzen die Flurstücke 263 und 265 sowie die Verlängerung deren östlicher Grenze nach Norden bis zum Jachthafen das Plangebiet (Gemarkung Heiligenhafen, Flur 13).

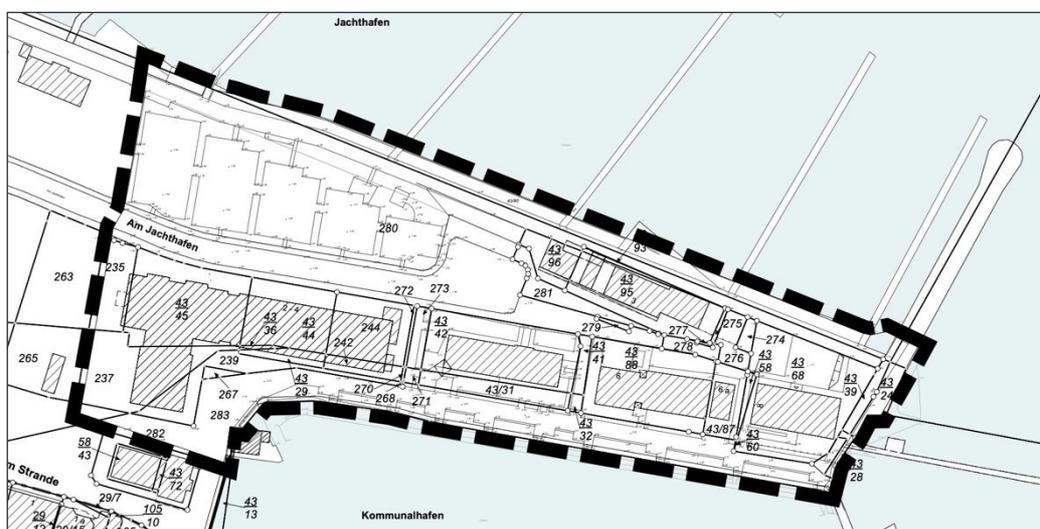


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB). Andere Grundstücke gehören Privateigentümern.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Planerische und rechtliche Grundlagen

2.1.1 Landesplanerische Vorgaben

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021“ (LEP 2021), der am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Der LEP 2021 wurde als

Rechtsverordnung beschlossen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)).

Die in den Planwerken erhaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die Stadt Heiligenhafen ist im LEP 2021 als Unterzentrum im ländlichen Raum sowie als ein Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung festgelegt. Unmittelbar östlich von Heiligenhafen legt der LEP 2021 eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesentwicklungsachse fest.

Für die vorliegende Planung sind unterschiedliche Ziele und Grundsätze des LEP 2021 entscheidend. Diese Betreffen in der Hauptsache die Themenbereiche Raumstruktur (Küstenmeer, Ländliche Räume, Landesentwicklungsachse), Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (Zentralörtliches System/Unterzentren, städtebauliche Entwicklung/Innenentwicklung) und wirtschaftliche Entwicklung (Tourismus und Erholung). Das Verhältnis der vorliegenden Planänderung zu den Vorgaben der Raumordnung wird an dieser Stelle nicht zusammenfassend erläutert, da die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben bereits im Ursprungsplan nachgewiesen wurde. Die einschlägigen inhaltlichen Vorgaben der Landesplanung haben sich mit der Fortschreibung 2021 nicht ausschlaggebend verändert. Das Vorhaben der Planänderung gibt keinen Anlass zu einer Anpassung der landesplanerischen Beurteilung.

Fazit: Im Ergebnis ist kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

2.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost ist am 22. November 2004 in Kraft getreten. Das Planwerk konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans und berücksichtigt regionale Besonderheiten. Seine Festlegungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten und zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan ist Heiligenhafen als Unterzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan 2004 übernimmt diese Festlegung durch Darstellung in der Hauptkarte des Regionalplans für den Planungsraum II. Ergänzend hierzu stellt die Hauptkarte das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Heiligenhafen dar. Darüber hinaus trifft der Regionalplan 2004 direkt angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Festlegung eines regional oder überregional bedeutsamen Hafens, größeren Sportboothafens. Weiterhin wird auf der Nebenkarte *Räumliche Gliederung* zum Regionalplan 2004 die Bedeutung von Heiligenhafen für Tourismus und Erholung hervorgehoben, das es zu erhalten und zu stärken gilt. Die Fortentwicklung des Tourismus ist in Zukunft von vorrangiger Bedeutung. Dabei soll der Tourismus vor allem durch Verbesserung der Qualität und Struktur vorhandener Einrichtungen gestärkt werden. Der Aufbau neuer touristischer Angebote soll im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden.

Fazit: Im Ergebnis werden weiterhin keine raumordnerischen Konflikte zwischen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und den Aussagen des Regionalplans 2004 gesehen.

Das Land Schleswig-Holstein stellt neue Regionalpläne für die drei Planungsräume auf. Die Landesregierung hat am 08. April 2025 den Entwürfen aller drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt und beschlossen. Vom 08. Mai bis 08. August 2025 findet anschließend das zweite Beteiligungsverfahren zu den Regionalplanentwürfen statt. Erst nach Abschluss dieses zweiten Beteiligungsverfahrens und der erneuten Auswertung der Stellungnahmen ist mit weiteren Überarbeitungen der Entwürfe zu rechnen. Danach folgt die Einbringung der endgültigen Entwürfe zur Beschlussfassung. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Eine erste überschlägige Betrachtung ergab, dass der vorliegende Änderungsbebauungsplan mit den bisherigen Aussagen des *Regionalplans für den Planungsraum III, Neuaufstellung – 2. Entwurf 2025* vereinbar ist.

2.1.3 Flächennutzungsplan

Die wirksame 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Heiligenhafen vom 31. März 2011 stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen“ und „Hotel“ dar (vgl. Abbildung 3). Der Geltungsbereich ist zudem im Flächennutzungsplan als Bereich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets dargestellt. Es handelt sich damit um eine Fläche, bei deren Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz zu berücksichtigen sind.

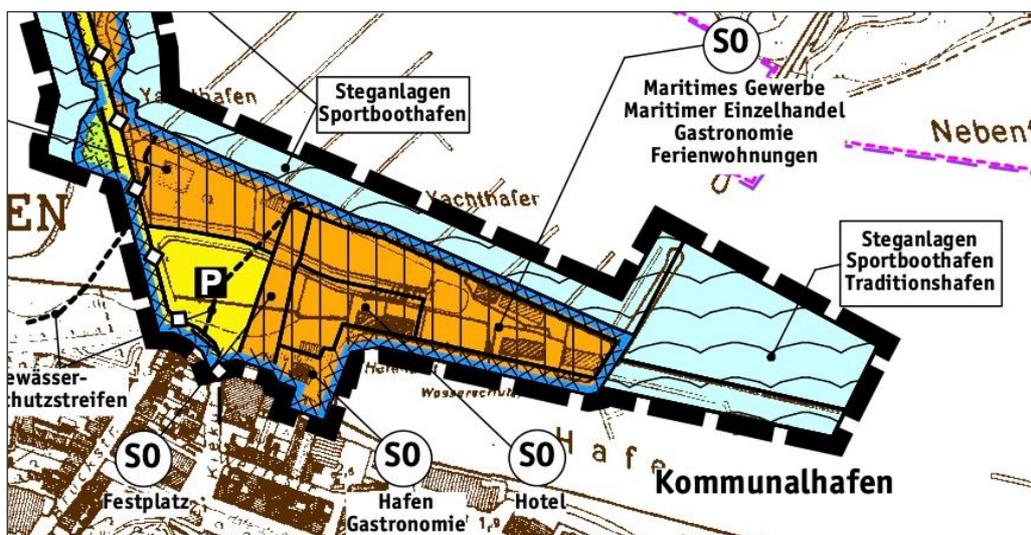


Abbildung 3: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP

2.1.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78 bildet den Ursprungsplan der 1. Änderung. Dieser setzt zur Art der Nutzung vier Sondergebiete mit den unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Wassersportzentrum“, „Hotel“, „Sportboothafen“ und „Hafen“ gemäß § 11 BauNVO fest (vgl. Abbildung 4). Daneben beinhaltet der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 1. Änderung u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Verkehrsflächen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 werden im Zuge der 1. Änderung an einigen Stellen geändert, um das eingangs formulierte Ziel der vorliegenden Planung zu erfüllen. Der Ursprungsplan gilt – soweit nicht geändert – unverändert fort.

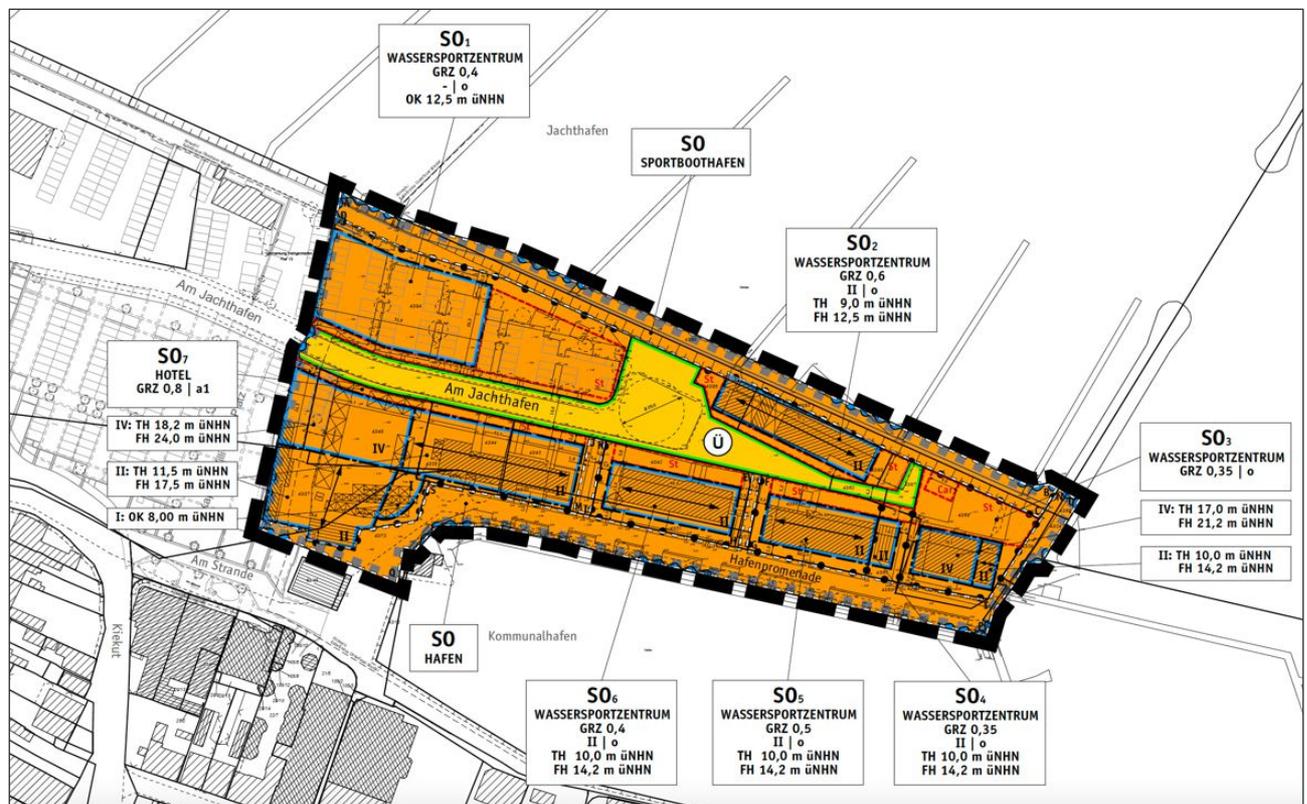


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Hafenspitze"

2.2 Beschreibung des Änderungsbereichs und seines Umfeldes

2.2.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtgebiets von Heiligenhafen südlich des Jachthafens („Marina Heiligenhafen“) bzw. nördlich des Kommunalthafens und

ist geprägt durch eine ausgeprägte maritime Nutzung. Die Flächen dienen schwerpunktmäßig dem Wassersporttourismus und der touristischen Beherbergung.

Die vorhandene Bebauung besteht aus unterschiedlich dimensionierten Gebäuden, die überwiegend einer hafenbezogenen Nutzung dienen. Hierzu zählen die Jachthafenverwaltung, Sanitär- und Serviceeinrichtungen, gastronomische Betriebe sowie Verkaufs- und Dienstleistungsangebote mit maritimem Bezug (z. B. Bootsservice, Zubehörhandel, Charter) sowie ein Hotel und Ferienwohnungsunterkünfte. Die Gebäude weisen zwei bis vier Geschosse auf und sind funktional auf den Hafenbetrieb und touristische Anforderungen ausgerichtet.

Unmittelbar an die Bauflächen angrenzend befinden sich öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche, die sogenannten Hafenpromenaden, mit befestigten Uferwegen, Freiflächen und Sitzmöglichkeiten. Diese ergänzen die touristische Nutzung des Jachthafens wie auch des Fischereihafens. Die Umgebung ist insbesondere in der Sommersaison durch eine hohe Frequentierung durch Wassersporttreibende, Feriengäste sowie Tagesbesuche geprägt.

2.2.2 Verkehrsinfrastruktur

Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Jachthafen“, die an das innerstädtische Straßennetz angebunden ist und mittelbar Anschluss an die Bundesautobahn A 1 bietet. Im Umfeld des Hafens stehen Parkmöglichkeiten für Besucher sowie Stellplätze für Liegeplätze des Jachthafens zur Verfügung. Die fußläufige Erschließung ist durch die Hafenpromenaden und weitere Wege gewährleistet.

Ein besonderes Merkmal bildet die direkte Verbindung vom Hafenbereich in die Altstadt, zum Binnensee, zur Seebücke sowie zu touristisch bedeutsamen Einrichtungen wie dem Ferienpark oder dem Naturschutzgebiet Graswarder.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Hafenanlagen des Jachthafens, die „Marina Heiligenhafen“, sowie des Kommunalhafens sind mit einer leistungsfähigen technischen Infrastruktur ausgestattet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz (Schmutzwasserkanal und Niederschlagswasserkanal sind vorhanden). Ebenso sind auch Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation vorhanden.

2.2.4 Boden

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Hafenspitze“ wurden keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt. Ebenso wurde im genannten Verfahren keine Kampfmittelbelastung bekannt. Es wurde festgestellt, dass sich im Bereich

der Hafenspitze keine natürlichen Bodenverhältnisse befinden. Durch die Fassung der Hafenanlagen mit den vorangegangenen Aufspülungsmaßnahmen sowie die starke bauliche Prägung sind die Böden insgesamt stark anthropogen überformt und bereits überwiegend versiegelt.

2.2.5 Umwelt: Natur-, Arten- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Graswarder, das nordöstlich angrenzend beginnt. Es handelt sich um ein europaweit bedeutsames Gebiet für den Arten- und Biotopschutz mit zahlreichen seltenen Vogel- und Pflanzenarten. Aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung sind keine neuen Auswirkungen auf Arten oder Schutzgebiete zu erwarten. Es wird auf die Ausführungen zu Natur und Umwelt im Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb eines gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiets, sodass bei baulichen Nutzungen besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz gelten.

2.2.6 Denkmalschutz

Hinweise auf denkmalgeschützte Objekte oder Ensemblebereiche im Plangebiet selbst liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

3 Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Hafenspitze“ werden mehrere städtebauliche Zielsetzungen verfolgt, die auf eine funktionale und gestalterische Weiterentwicklung des Hafenbereichs abzielen. Im Bereich des sonstigen Sondergebiets SO1 („Marina Stellplatz“) soll die planungsrechtliche Zulassung einer offenen, zweigeschossigen und punktuell dreigeschossigen Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss erfolgen, um eine städtebaulich angemessene bauliche Ergänzung an dieser prägenden Lage zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO 3 (Grundstück WEG Am Jachthafen 8), SO4 (Gesellschaft für die Rettung Schiffbrüchiger), SO 5 (Gebäude Wasserschutzpolizei) und SO6 (Gebäude Heiligenhafener Verkehrsbetriebe) die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen angestrebt, um eine städtebauliche Verdichtung im räumlichen Zusammenhang zu ermöglichen.

Entlang der Hafenspinnen zielt die Planänderung auf die Zulassung bzw. Erweiterung gastronomisch nutzbarer Terrassenflächen in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO3 bis SO7 ab.

Ergänzend hierzu sollen mit den Sonstigen Sondergebieten SO8 im Verlauf der Hafenspinnen auch planungsrechtlich gesicherte Standorte für Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände ermöglicht werden, um die Aufenthaltsqualität und das touristische Angebot im Hafenumfeld weiter zu stärken.

3.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der als Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Hafenspitze“ dient, wird die Entwicklung und städtebauliche Neuordnung von Teilflächen im Bereich des Heiligenhafener Jachthafens verfolgt (vgl. Abbildung 5). Ziel ist die städtebauliche und funktionale Stärkung des Hafensbereichs durch maßvolle bauliche Nachverdichtung, funktionale Ergänzungen bestehender Nutzungen und eine gezielte Qualifizierung des öffentlichen Raums.

Der Entwurf sieht insbesondere im nördlichen Teil eine Umstrukturierung des heute weitgehend als Stellplatz genutzten Bereichs vor. Dort ist die Errichtung von zwei bis drei kompakten und jeweils mit Staffelgeschoss geplanten Baukörpern vorgesehen, die eine zwei- und punktuell dreigeschossige offene Bauweise aufweisen und ebenerdig für weitere gewerbliche Nutzungen sowie in den Obergeschossen für das Beherbergungsgewerbe zur Verfügung stehen sollen. Der vordere, nördliche zur Jachthafenspinnen orientierte Bereich ermöglicht Blickbeziehungen zur „Marina Heiligenhafen“. Im rückwärtigen, südlichen Bereich werden die Grundstückserschließung und Stellplatzflächen angeordnet.

Die südlich der Straße „Am Jachthafen“ vorhandene städtebauliche Struktur des Hotelkomplexes und der nachfolgenden gewerblich genutzten Grundstücke, u.a. der Jachthafenverwaltung mit Gastronomiebetrieb und der Wasserschutzpolizei wird in die Umstrukturierung integriert. Im Vordergrund stehen hier die Ergänzung von gewerblich genutzten, teils auch überdachten Terrassenflächen sowie bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bleiben durchgrünte Vorzonen und öffentliche Zugänglichkeiten zu den Hafenspinnen sichergestellt. Am östlichen Kopf der Hafenspitze wird durch eine gezielte bauliche Verdichtung und Neuordnung der in Teilen als Stellplatz genutzten Fläche eine städtebauliche Fassung des prominenten Bereichs geschaffen. Die dort vorgesehene Neubebauung markiert diesen exponierten Standort städtebaulich deutlich und kann zukünftig wie bereits das Hotel eine adressbildende Funktion innerhalb des Hafensensembles übernehmen.

Entlang der südlich und nördlich verlaufenden Hafenspinnen wird das gestalterische und funktionale Bild durch gastronomische Ergänzungsnutzungen – insbesondere in Form kleinerer mobiler Verkaufs- und Gastronomiestände – gestärkt. Die öffentlichen

Freiflächen entlang der Promenade bleiben erhalten und werden durch punktuelle Nutzungsangebote (Terrassen, Cafés, mobile Verkaufsstellen) qualifiziert. Die Bestandssituation ist dort bereits heute durch eine Mischnutzung aus Gastronomie, Beherbergung und öffentlichem Aufenthalt geprägt. Durch die baulichen Ergänzungen wird die bestehende Struktur in ihrer Ausrichtung und Funktionalität aufgenommen und sinnvoll weiterentwickelt.



Abbildung 5: Lageplan Städtebaulicher Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze", Stand 11.08.2025, SWUP GmbH

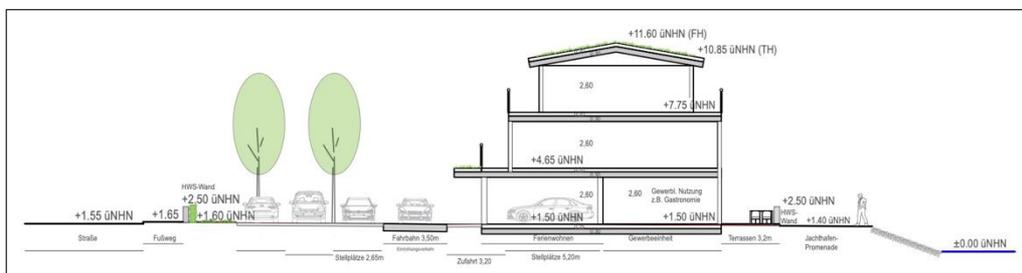


Abbildung 6: Schnitt A – A' Städtebaulicher Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze", Stand 11.08.2025, SWUP GmbH



Abbildung 7: Visualisierung Städtebaulicher Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze", Stand 11.08.2025, SWUP GmbH

3.3 Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans aufgeführt und begründet, welche sich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan geändert haben. Die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen zeichnerische Änderungen in der Planzeichnung sowie Änderungen der textlichen Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden beibehalten. Für beibehaltene Festsetzungen gilt die Begründung des Ursprungsbebauungsplans fort. Auf der Planzeichnung des Änderungsbebauungsplans wie auch in der Anlage zu dieser Begründung sind zwecks Planklarheit alle aufgestellten Festsetzungen – die des Ursprungsbebauungsplans sowie des Änderungsbebauungsplans – aufgeführt und erhalten ein neues Nummerierungssystem. Da die Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans sowie des Änderungsbebauungsplans identisch sind, treten damit die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 außer Kraft.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1.1

„In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses oder ab einer Fußbodenhöhe der Schlaf- und Wohnräume von +3,50 m NHN zulässig:

- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen);
- Beherbergungsbetriebe, die der zeitlich befristeten Unterbringung eines wechselnden Kreises von Gästen zu Erholungszwecken dienen;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Begründung

In den Sondergebieten SO1 bis SO6 „Wassersportzentrum“ sind Nutzungen vorgesehen, die dem Wassersport dienen und dabei insbesondere touristische und freizeitbezogene Aufenthaltsqualitäten ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Lage im Küstenbereich und der bekannten Gefahren durch Ostsee-Hochwasserereignisse sowie der zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere steigender Meeresspiegel und zunehmender Starkregenereignisse, ist ein erhöhter Hochwasserschutz erforderlich.

Da zum Zeitpunkt des Bebauungsplans nicht klar ist, ob die Erdgeschosse bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse zu bewerten sind, wurde der Zusatz festgesetzt, dass Schlaf- und Wohnräume sowie Räume zur touristischen Beherbergung erst oberhalb des ersten Vollgeschosses oder ab einer Fußbodenhöhe von +3,50 m NHN zulässig sind. Diese Regelung dient der vorsorgenden Gefahrenabwehr und soll sicherstellen, dass für hochwasserempfindliche Nutzungen, wie Wohn- und Aufenthaltsräume, ein ausreichendes Schutzniveau vor Überflutung gewährleistet ist. Die festgelegte Mindesthöhe orientiert sich an den Bemessungswerten des für Hochwasserschutz zuständigen Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN).

Durch die Festsetzung wird vermieden, dass dauerhaft genutzte Aufenthaltsräume in hochwassergefährdeten Bereichen liegen. Gleichzeitig bleibt die Nutzbarkeit der Gebäude für wassersportbezogene Zwecke gewährleistet, da bspw. Geschäfts-, Büro-, Verkaufs- oder gastronomische Einrichtungen weiterhin im Erdgeschoss möglich sind.

Die Höhenregelung stellt somit eine sachgerechte, planerisch gebotene Abwägung zwischen der zulässigen Nutzung und den Anforderungen des Hochwasserschutzes dar.

Die Festsetzungsformulierung wird in diesem Zusammenhang angepasst an die inzwischen gemäß § 13a BauNVO vorliegende Definition von Ferienwohnungen, wird aber auch offen gehalten für andere touristische Beherbergungsbetriebe.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird eine geänderte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Sondergebieten SO6 und SO7 sowie zwischen SO7 und SO „Hafen“ festgesetzt.

Begründung

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Sondergebieten SO6 und SO7 sowie zwischen SO7 und SO „Hafen“ wird gemäß der realisierten Grundstücksgröße des Sondergebietes SO7 „Hotel“ geändert festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden neue Sondergebiete SO8 mit der Zweckbestimmung „Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände“ festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.5

Die Sondergebiete SO8 mit der Zweckbestimmung „Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände“ dienen der zeitlich befristeten Aufstellung mobiler Verkaufs- und Gastronomiestände zur Versorgung der Besucherinnen und Besucher im Bereich der hafengebäugleitenden Promenaden sowie der Förderung eines belebten und attraktiven öffentlichen Raums.

„Zulässig sind:

- mobile Verkaufsstände und -einrichtungen, insbesondere:
 - mobile Gastronomiestände (z. B. Food Trucks, Getränkewagen)
 - mobile Verkaufsstände für Waren des täglichen oder touristischen Bedarfs (z. B. Souvenirs, Handwerk, regionale Produkte)
- nicht ortsfest errichtete Verkaufs- und Aufenthaltsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit den mobilen Einrichtungen (z. B. Tische, Sitzgelegenheiten, Sonnenschutz).“

Begründung

Das Baugebiet dient der geordneten Unterbringung und zeitlich befristeten Nutzung von mobilen Verkaufs- und Gastronomieeinrichtungen im Bereich der hafengebäugleitenden Promenaden. Zur Stärkung der Funktion der Promenaden als touristische Anziehungspunkte und öffentliche Aufenthaltsräume wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

festgesetzt. Ziel ist es, ein ortsangepasstes, flexibles Angebot temporärer Versorgungs- und Verkaufsangebote zu ermöglichen, das sich gestalterisch in den Freiraum einfügt und den Anforderungen an eine hochwertige, belebte und vielseitig nutzbare Promenadenzone gerecht wird. Die Zulässigkeit beschränkt sich dabei auf mobile, nicht ortsfest errichtete Einrichtungen, wodurch eine dauerhafte bauliche Überformung vermieden wird. Das Sondergebiet dient damit der geordneten städtebaulichen Steuerung dieser Nutzungsform und trägt zur Attraktivitätssteigerung und funktionalen Ergänzung der Hafenpromenade bei, ohne deren Offenheit, Aufenthaltsqualität oder gestalterischen Charakter zu beeinträchtigen. Die temporäre Nutzung ermöglicht zudem eine flexible Reaktion auf saisonale Schwankungen und besondere Veranstaltungsformate.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

In den Nutzungsschablonen der festgesetzten Baugebiete werden maximal zulässige Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen festgesetzt. In den folgenden Baugebieten gelten die geänderten Grundflächenzahlen von

- SO1: GRZ 0,6
- SO3: GRZ 0,6
- SO4: GRZ 0,6
- SO5: GRZ 0,6
- SO6: GRZ 0,6

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Begründung

Die Erhöhung der GRZ in den Sondergebieten SO1, SO3, SO4, SO5 und SO6 dient der städtebaulichen Anpassung an die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen der angrenzenden Sondergebiete. Ziel ist die Herstellung einer einheitlichen baulichen Dichte entlang des Hafenbereichs sowie die Stärkung der funktionalen Zusammenhänge innerhalb des Wassersport- und Tourismusstandorts.

Darüber hinaus stellt die Erhöhung der GRZ eine angemessene bauliche Ausnutzung der wertvollen Hafengrundstücke sicher. Sie ist Bestandteil des Gesamtkonzepts zur Entwicklung des Hafenbereichs als multifunktionaler Standort für Wassersport, Tourismus, Dienstleistungen und Aufenthalt. Eine wirtschaftlich tragfähige und gestalterisch hochwertige Entwicklung ist mit einer entsprechend angepassten baulichen Dichte planerisch zu unterstützen.

Die GRZ-Erhöhung ist somit sowohl städtebaulich gerechtfertigt als auch funktional geboten und fügt sich in das übergeordnete Konzept der Hafenentwicklung ein.

Zeichnerische Festsetzung

In den Nutzungsschablonen der festgesetzten Baugebiete werden maximal zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahlen für bauliche Anlagen durch Grundflächen von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Form einer „Grundflächenzahl insgesamt“ (GRZ max.) festgesetzt. In den folgenden Baugebieten gelten die bislang bereits textlich festgesetzten Überschreitungswerte bis zu einer „Grundflächenzahl insgesamt“ (GRZ max.)

- SO1: GRZ max. 0,8
- SO2: GRZ max. 1,0
- SO3: GRZ max. 0,8
- SO4: GRZ max. 0,75
- SO5: GRZ max. 0,9
- SO6: GRZ max. 0,9
- SO7: GRZ max. 1,0

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3.2

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu der in den jeweiligen Sondergebieten planzeichnerisch festgelegten GRZ max. überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Begründung

Die Maße für eine Überschreitung der Grundflächenzahlen für bauliche Anlagen durch Grundflächen von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in den Sondergebieten SO1 bis SO7 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht geändert. Zur besseren Planlesbarkeit werden die Werte in die Nutzungsschablonen aufgenommen und die bisherige textliche Festsetzung entsprechend angepasst.

Zeichnerische Festsetzung

Es wird in der Planzeichnung für das SO1 sowie in der Nutzungsschablone des SO1 eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss bzw. punktuell für den östlichen Teilbereich von drei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Begründung

Für das Sondergebiet SO1 wird in der Nutzungsschablone eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss bzw. punktuell für den östlichen Teilbereich von drei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen

Staffelgeschoss festgesetzt. Die Regelung dient der Sicherung einer maßvollen baulichen Dichte im sensiblen Bereich des Hafens sowie der punktuellen Adressbildung mit der höheren Geschossigkeit zwischen den bestehenden baulichen Marken des Hotels im Westen und der Hafenspitze im Osten und trägt zugleich den funktionalen Anforderungen des Sondergebiets als Teil des Wassersportzentrums Rechnung.

Die gewählte Staffelgeschossregelung ermöglicht eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des festgesetzten Höhenniveaus von maximal 12,5 m ü. NHN (Firsthöhe, zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) bzw. maximal 15,6 m ü. NHN (Firsthöhe, drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudemasse im oberen Bereich. Dies unterstützt eine gestalterisch zurückhaltende Dachausbildung und reduziert die optische Wirkung höherer Baukörper insbesondere in Sichtbeziehungen von der Promenade und vom Wasser aus.

Das Staffelgeschoss ist damit als baulich verträgliche Ergänzung zu den zwei Vollgeschossen konzipiert und fügt sich in das ortsbildangepasste Höhenkonzept des gesamten Sondergebietes SO1 ein. Die Geschossigkeit bietet ausreichend Spielraum für moderne Grundrisslösungen sowie architektonische Vielfalt innerhalb eines klar definierten städtebaulichen Rahmens.

Die Festsetzung ist auch im Hinblick auf die benachbarten Sondergebiete städtebaulich angemessen und unterstützt die angestrebte Gliederung und gestalterische Aufwertung des Hafensbereichs im Rahmen des Gesamtkonzepts.

Zeichnerische Festsetzung

In den Nutzungsschablonen der festgesetzten Baugebiete werden maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. In den folgenden Baugebieten gelten die geänderten Höhen baulicher Anlagen von

- SO1: II: TH 11,0 m üNHN; FH 12,5 m üNHN;
III: TH 14,1 m üNHN; FH 15,6 m üNHN
- SO2: TH 11,0 m üNHN
- SO3: TH 11,0 m üNHN
- SO4: TH 11,0 m üNHN
- SO5: TH 11,0 m üNHN
- SO6: TH 11,0 m üNHN

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Begründung

Zur Steuerung der baulichen Gestaltung und zur Sicherung einer ortsverträglichen Höhenentwicklung werden für die Sondergebiete SO1 bis SO6 neue Höhenausweisungen getroffen. Die Höhenfestsetzungen erfolgen über absolute Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), um eine eindeutige Bezugnahme auf das natürliche Gelände zu ermöglichen.

In SO1 wird die Traufhöhe bei zwei Vollgeschossen mit 11,0 m ü. NHN sowie bei drei Vollgeschossen mit 14,1 m ü. NHN erstmals als absolute Höhe (anstelle der bisherigen Oberkante Gebäude) festgesetzt. Ergänzend wird eine Firsthöhe bei zwei Vollgeschossen von 12,5 m ü. NHN sowie bei drei Vollgeschossen von 15,6 m ü. NHN eingeführt. Die neue Festsetzung trägt der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Teilbereichs innerhalb des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts der Hafenspitze Rechnung und ermöglicht differenzierte, dem Standort angemessene Baukörper mit gestalterisch klarer Dachausbildung.

In den Sondergebieten SO2 bis SO6 wird die zulässige Traufhöhe ebenfalls auf 11,0 m ü. NHN angepasst. Diese stellt eine moderate Erhöhung um etwa 1,0 bis maximal 2,0 Meter gegenüber den bisherigen Festsetzungen dar. Ziel ist es, die Möglichkeit zur Errichtung angemessen proportionierter Baukörper zu schaffen, die sowohl funktional effizient als auch gestalterisch hochwertig sind. Die neue Höhenfestsetzung berücksichtigt insbesondere die Absicht, auch künftig regionstypische geneigte Dächer – wie sie im Bereich Heiligenhafen Ortsbildprägend sind – zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird oder funktionale Qualität verloren geht.

Die Höhenanpassung fügt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept des Hafensareals ein und leistet einen Beitrag zur Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes, das gleichermaßen funktionale Nutzungsansprüche und gestalterische Anforderungen berücksichtigt.

Zeichnerische Festsetzung

Für das neues Sondergebiet SO8 mit der Zweckbestimmung „Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände“ wird in der Nutzungsschablone eine zulässige Grundflächenzahlen von 1,0 festgesetzt.

Es wird in der Planzeichnung für die Baufelder des SO8 sowie in der Nutzungsschablone des SO8 eine maximal zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

In der Nutzungsschablone des SO8 wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 3,0 m über Gelände festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Begründung

Die Ausweisung einer GRZ von 1,0 für das Sondergebiet SO8 ist dadurch begründet, dass die ausgewiesenen Flächen für die Unterbringung mobiler Verkaufs- und Gastronomiestände sich auf bereits befestigten Flächen im Bereich der hafenbegleitenden Promenaden befinden und die ausgewiesenen Standorte zudem eng begrenzt sind. Es entsteht dadurch keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Für die mobilen Stände wird eine städtebaulich angemessene Größe und Gestaltung hinsichtlich Geschossigkeit (maximal 1 Vollgeschoss) und Höhe der baulichen Anlagen (maximal 3,0 m über Gelände) vorgegeben. Der Wechsel des Höhenbezuges auf „über Gelände“ berücksichtigt die unterschiedlichen Bestandshöhen der ausgewiesenen Standorte.

Textliche Festsetzung 2.1

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlchächte und Treppenaufgänge. Dachaufbauten sind bis zu einer zusätzlichen Höhe von 1,0 Meter zulässig und wenn sie eine Rückstufung von der Fassade um mindestens zwei Drittel ihrer Höhe aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Begründung

Die Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird auf 1,0 m begrenzt. Zusätzlich wird bei Überschreitung ein Zurücktreten der Dachaufbauten um mindestens zwei Drittel ihrer Höhe von der Fassade festgesetzt, um das Erscheinungsbild auffälliger Dachaufbauten (z.B. aufgeständerte Photovoltaikanlagen) dadurch visuell abzumildern und die gewünschte städtebauliche Ordnung zu sichern.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Zeichnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung werden geänderte Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Begründung

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird im SO1 durch die zeichnerische Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO ein verändertes Baufeld unmittelbar an der Jachthafenpromenade geschaffen. Dieser Bereich war im Ursprungsbebauungsplan bislang als Baufeld für einen Hallenbau und als Stellplatzfläche festgesetzt. Genutzt wurde die Fläche bislang nur für Stellplätze des anliegenden Jachthafens. Da der vorgesehene Hallenbau zwischenzeitlich an anderer Stelle realisiert wurde besteht nun die Möglichkeit einer Qualifizierung und Nachverdichtung im städtebaulichen Zusammenhang. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche städtebaulich neu geordnet und einer dem Standort angemessenen baulichen Nutzung zugeführt. Die Festsetzung von Baulinien an der Nordseite des Baufeldes entlang der Jachthafenpromenade tragen zur räumlichen Fassung der öffentlichen Promenaden und Bildung von Raumkanten entlang der vorhandenen Promenade bei und sichern

zugleich die notwendigen Abstände für funktionale Belange wie Erschließung, Aufenthaltsbereiche und Sichtbeziehungen zur Wasserfläche. Die weitere Festsetzung von Baugrenzen lässt Spielraum für eine flexible Ausgestaltung der Bebauung innerhalb des vorgesehenen Baufeldes, wodurch individuelle architektonische Lösungen und eine städtebaulich angemessene Integration gewährleistet werden können.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung einer geordneten städtebaulichen Nutzung am östlichen Hafenkopf werden im SO3 Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien verlaufen dabei im Norden und Osten parallel zur vorhandenen öffentlichen Promenade und definieren die zwingend umzusetzende vordere Bebauungstiefe zu den jeweiligen Promenaden- bzw. Hafenkanten. Sie dienen der gestalterischen Fassung des öffentlich erlebbaren wie des Hafenraums und sichern eine einheitliche Bauflucht mit klarer Raumkante in prominenter, stadtbildprägender Lage. Im rückwärtigen Bereich werden ergänzend Baugrenzen festgesetzt, um den Umfang der bebaubaren Flächen zu steuern und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Sie tragen dazu bei, Funktionsflächen wie Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen freizuhalten und gleichzeitig eine flexible Gebäudestellung innerhalb der bebaubaren Grundstücksbereiche zu gewährleisten. Die Kombination von Baulinien und Baugrenzen gewährleistet eine klare städtebauliche Struktur, ermöglicht eine qualitätsvolle Bebauung zu den Hafenkanten hin und sichert zugleich funktionale Freiflächen im Grundstücksbereich.

Im Sondergebiet SO7 werden die Baugrenzen für den nach Süden liegenden, zweigeschossigen Flügel des Hotels gemäß des Grundstückszuschnitts und der realisierten Bebauung sowie für einen eingeschossigen Wintergarten gemäß der realisierten Terrassen angepasst.

In den Sondergebieten SO1, SO3, SO4, SO5, SO6 und SO7 werden Baugrenzen für Terrassen mit und ohne Überdachung in Randlage zu den angrenzenden Promenaden ergänzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine qualitätsvolle Ergänzung von häufig nachgefragten gewerblich genutzten Terrassenflächen entlang der Hafenkanten und erlauben hier in Teilabschnitten auch überdachte Terrassen.

Im südlichen und im nördlichen Plangebiet werden entlang der Hafenkanten für das Sondergebiet SO8 „Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände“ kleinteilige Baufelder über Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dienen der gezielten Steuerung der Standorte mobiler Verkaufs- und Gastronomieeinrichtungen, um eine geordnete und gestalterisch abgestimmte Anordnung im sensiblen Uferbereich zu gewährleisten. Durch die klare räumliche Begrenzung der zulässigen Aufstellflächen wird die Aufenthaltsqualität entlang der Promenade gesichert, Sichtbeziehungen zum Wasser bleiben erhalten und funktionale Freiräume – etwa für Wege, Sitzbereiche oder Veranstaltungsflächen – werden geschützt. Gleichzeitig ermöglichen die Baugrenzen eine flexible Nutzung innerhalb der definierten Flächen und tragen zur strukturellen Gliederung des Sondergebiets bei, ohne den temporären Charakter der mobilen Einrichtungen einzuschränken.

Zeichnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung werden Firstrichtungen ergänzt bzw. angepasst.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Im Sondergebiet SO1 werden promenadenbegleitend Hauptfirstrichtungen ergänzt. Das gleiche gilt für das Sondergebiet SO3, hier für das zweigeschossige Baufeld entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Für das Sondergebiet SO7 werden für das viergeschossige Baufeld sowie für das nach Süden gelegene zweigeschossige Baufeld Hauptfirstrichtungen gemäß der realisierten Bebauung ergänzt bzw. angepasst. Die Hauptfirstrichtungen sind bei der Herstellung geneigter Dächer zu beachten und dienen der Sicherung des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung 4.1

Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Oberirdische Einzelgaragen sind nicht zulässig. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen, sofern vorgegeben, Baulinien beachten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Begründung

Zur Sicherung eines einheitlichen und geordneten Straßen- und Ortsbildes wird für Carports vorgegeben, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und bei vorgegebenen Baulinien, diese auch durch Carports eingehalten werden müssen. Carports nehmen trotz ihrer offenen Bauweise aufgrund ihrer Größe, Dachform und Materialität maßgeblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Straßenraums und Ortsbildes. Durch die Einbindung in die durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass auch diese Nebenanlagen sich in die geplante städtebauliche Struktur einfügen, insbesondere in Bezug auf die Bauflucht. Die Regelung dient damit sowohl dem Ortsbildschutz als auch der gestalterischen Qualität der Bebauung und fördert eine klare Zuordnung und Platzierung aller baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken im Verhältnis zu den angrenzenden öffentlich nutzbaren Räumen.

3.3.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung 7.1

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 70 % aller Flachdächer bis 10° Dachneigung vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft mit einer mindestens extensiven, standortgerechten Begrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mit einer Dachfläche größer 8 m². Es ist eine mindestens 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorzusehen; davon abweichend muss die durchwurzelbare Substratschicht von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude mindestens 6 cm betragen. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie z.B. Belichtungselemente, notwendige technische Anlagen, Attikabereiche, Sicherung- und Brandschutzstreifen oder nutz- und begehbare Bereiche. Der ergänzende Einsatz von Photovoltaikanlagen bleibt davon unberührt.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Begründung

Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern im Plangebiet dient der Umsetzung stadtklimatischer, ökologischer und gestalterischer Ziele. Dachbegrünungen leisten einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, insbesondere durch die Erhöhung der Verdunstungsleistung, die Minderung von Hitzeinseln und die Staubbindung. Sie tragen zudem zur Verzögerung und Minderung des Niederschlagsabflusses bei und entlasten so die Entwässerungssysteme.

Darüber hinaus übernehmen begrünte Dachflächen wichtige Ausgleichs- und Ersatzfunktionen im Sinne des Naturschutzrechts und verbessern die Biodiversität im Siedlungsraum, insbesondere durch die Verwendung standortgerechter Pflanzengesellschaften. Auch optisch wirken begrünte Dächer integrierend und tragen zur gestalterischen Aufwertung der Bebauung bei – insbesondere bei eingeschossigen Nebenanlagen wie Garagen und Carports, die durch ihre Lage im unmittelbaren Blickfeld häufig stadtbildprägend sind.

Die Begrünungspflicht wird auf alle Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° und einer Fläche über 8 m² erstreckt und soll insgesamt mindestens 70 % aller Flachdächer umfassen, um einen wirksamen Beitrag hinsichtlich der stadtklimatischen Funktion und der Durchgrünung auch bei kleineren baulichen Anlagen sicherzustellen. Gleichzeitig wird durch die Ausnahmeregelung sichergestellt, dass funktionale Anforderungen an Technikflächen, Belichtung oder Brandschutz sowie zulässige Aufenthaltsbereiche auf Dächern nicht eingeschränkt werden.

Mit der Festlegung einer mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht (mindestens 6 cm bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden) wird gewährleistet, dass die Dachbegrünung dauerhaft funktionsfähig ist und die angestrebten ökologischen Wirkungen entfalten kann.

3.3.5 Baugestalterische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 9.2

Die Dacheindeckung von geneigten Dächern größer 10° Neigung ist mit Dachpfannen in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder Rot oder mit Dachfolien in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder mit Zinkblech oder anderen Blechen auch in Kombination mit Glasdächern auszuführen. Eine grelle, leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Zusätzlich sind auch bei Dächern größer 10° Neigung begrünte Dächer zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 LBO SH)

Begründung

Die bereits bestehende Festsetzung wird dahingehend präzisiert, dass die Vorgaben der Dacheindeckung nur für geneigte Dächer größer 10° Neigung gelten. Für Flachdächer sind auch andere Dacheindeckungen zulässig, da sie keine optisch dominante Wirkung im Straßen- und Landschaftsraum bewirken. Zusätzlich wird klargestellt, dass auch Dachbegrünungen für geneigte Dächer größer 10° Neigung zulässig sind und nicht ausschließlich für Flachdächer gelten. Dies berücksichtigt die angestrebte Verbesserung von Dachflächen hinsichtlich ihrer stadtklimatischen und ökologischen Funktionen und Wirkungen.

Textliche Festsetzung 9.3

„Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sind auf Dachflächen zulässig, wenn sie in das Dachflächenbild integriert oder diesem in Neigung und Ausrichtung angepasst sind. Bei Flachdächern sind sie innerhalb der Dachfläche so anzuordnen, dass sie von den Dachkanten einen Abstand einhalten, der mindestens zwei Drittel ihrer Aufbauhöhe entspricht.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 LBO SH)

Begründung

Zur Förderung des Klimaschutzes und der Nutzung regenerativer Energien wird die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen grundsätzlich zugelassen. Gleichzeitig bestehen im Plangebiet gestalterische Anforderungen an eine geordnete bauliche Erscheinung, insbesondere im Hinblick auf die Sichtbeziehungen von öffentlich zugänglichen Flächen. Bei Flachdächern wird daher eine Rückversetzung der Anlagen von den

Dachkanten gefordert, um eine optisch dominante Wirkung im Straßen- und Landschaftsraum zu vermeiden. Die Regelung, wonach der Abstand zur Dachkante mindestens zwei Drittel der Aufbauhöhe der Solaranlage entsprechen muss, stellt eine bewährte und in der Planungspraxis vielfach angewandte Maßgabe dar. Sie ermöglicht eine effektive solare Nutzung bei gleichzeitiger Wahrung des gestalterischen Gesamtbildes.

3.4 Auswirkungen der Planung

3.4.1 Ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet und sein Umfeld sind durch eine hohe touristische Prägung und entsprechende Infrastruktur gekennzeichnet. Die vorgesehenen baulichen Anpassungen dienen der qualitativen Weiterentwicklung des touristischen Angebots und reagieren auf veränderte Bedarfe sowie gestiegene Erwartungen an Ausstattung, Service und Aufenthaltsqualität im Hafenumfeld. Die Planung zielt darauf ab, die Attraktivität des Standortes für Gäste zu erhöhen, was mittel- bis langfristig zu einer steigenden Besucherfrequenz beitragen kann. Hiervon profitieren nicht nur die unmittelbar betroffenen Betriebe im Plangebiet, sondern auch die angrenzenden Nutzungen und der Wirtschaftsstandort Heiligenhafen insgesamt. Durch eine gezielte bauliche Ergänzung in exponierter Lage wird zugleich das Stadtbild aufgewertet und die Identität des touristisch genutzten Hafenbereichs gestärkt.

3.4.2 Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist die geordnete verkehrliche Erschließung auch weiterhin gesichert. Von einem starken Anstieg der täglichen Wege induziert durch die geschilderten baulichen Erweiterungen ist nicht auszugehen

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme nach den baulichen Erweiterungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 auch weiterhin ordnungsgemäß betrieben werden.

3.4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die voraussichtlichen denkbaren Auswirkungen auf die Umwelt werden anhand der derzeitigen Situation beurteilt. Dies ist sinnvoll, da die arten- und biotopschutzrechtlichen Vorschriften i. d. R. unabhängig von rechtskräftigen Bauleitplänen gelten und zu beachten sind.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägung des Gebiets sowie der im Rahmen der Planänderung nur geringfügigen baulichen Anpassungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 führt nicht zu einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen; es erfolgt zwar eine Veränderung der Baufelder und teilweise eine Anhebung der GRZ, jedoch keine Anhebung der GRZ max.. Da das Plangebiet bereits heute stark versiegelt ist, bleiben die Änderungen im Rahmen der bereits gemäß Ursprungsbebauungsplan zulässigen städtebaulichen Werte. Die zulässige bauliche Auslastung wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig erfasst und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung (STV) der Stadt Heiligenhafen Beschluss 2024/133 bekannt gemacht auf der Homepage der Stadt Heiligenhafen am 17.09.2024	am 12.09.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Billigung des Planentwurfs durch die STV der Stadt Heiligenhafen und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen	- wird fortgeschrieben -
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Veröffentlichung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht auf der Homepage der Stadt Heiligenhafen am XX.XX.XXXX	- wird fortgeschrieben -

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	- wird fortgeschrieben -
---	--------------------------

5 Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Bauflächen	15.235	85,8
Sondergebiet SO1	2.915	16,4
Sondergebiet SO2	925	5,2
Sondergebiet SO3	1.105	6,2
Sondergebiet SO4	235	1,3
Sondergebiet SO5	880	5,0
Sondergebiet SO6	1.290	7,3
Sondergebiet SO7	3.260	18,4
Sondergebiet SO8	125	0,7
Sondergebiet "Sportboothafen"	1.980	11,1
Sondergebiet "Hafen"	2.520	14,2
Verkehrsflächen	2.525	14,2
Straßenverkehrsfläche	2.525	14,2
SUMME	17.760	100,0

6 Durchführung des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger schließt einen Vertrag zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung stehender Kosten. Für die Stadt Heiligenhafen fallen lediglich die Personalkosten der Verwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an. Zukünftig ist mit höheren Gewerbesteuererinnahmen zu rechnen, sodass sich die Planung mittelfristig positiv auf den Haushalt auswirken wird.

7 Anlagen

7.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die Zwischentitel (Überschriften ohne Nr.) im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet "Wassersportzentrum" (§ 11 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen mit Bezug zum Segel- und Wassersport.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Verkaufs-, Ausstellungsgebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit den Hafenanlagen, dem Segel- und Wassersport oder der Bundeswasserstraße stehen;
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die dem Hafenbetrieb, oder dem Segel- und Wassersport dienen;
- Anlagen und Einrichtungen für wassersportliche Zwecke;
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden;
- Schank- und Speisewirtschaften.

In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses oder ab einer Fußbodenhöhe der Schlaf- und Wohnräume von +3,50 m NHN zulässig:

- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen);
- Beherbergungsbetriebe, die der zeitlich befristeten Unterbringung eines wechselnden Kreises von Gästen zu Erholungszwecken dienen;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Spielhallen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)

1.2 Das Sondergebiet SO7 "Hotel" dient der Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:

- Betriebe des Hotelgewerbes (Beherbergungsgewerbes), die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dabei muss die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens +3,50 m NHN liegen;

- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Hotels dienen;
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung des Hotels dienen;
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Sondergebiet "Sportboothafen" (§ 11 BauNVO)

1.3 Zulässig sind Anlagen, die dem Sportboothafen dienen.

Sondergebiet "Hafen" (§ 11 BauNVO)

1.4 Zulässig sind Anlagen, die dem Hafen dienen.

Sondergebiet „Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände“ (§ 11 BauNVO)

1.5 Die Sondergebiete SO8 mit der Zweckbestimmung „Mobile Verkaufs- und Gastronomiestände“ dienen der zeitlich befristeten Aufstellung mobiler Verkaufs- und Gastronomiestände zur Versorgung der Besucherinnen und Besucher im Bereich der hafengebäuhenden Promenade sowie der Förderung eines belebten und attraktiven öffentlichen Raums.

Zulässig sind:

- mobile Verkaufsstände und -einrichtungen, insbesondere:
 - mobile Gastronomiestände (z. B. Food Trucks, Getränkewagen)
 - mobile Verkaufsstände für Waren des täglichen oder touristischen Bedarfs (z. B. Souvenirs, Handwerk, regionale Produkte)
- nicht ortsfest errichtete Verkaufs- und Aufenthaltsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit den mobilen Einrichtungen (z. B. Tische, Sitzgelegenheiten, Sonnenschutz).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bauhöhen

2.1 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte und Treppenaufgänge. Dachaufbauten sind bis zu einer zusätzlichen Höhe von 1,0 Meter zulässig und wenn sie eine Rückstaffelung von der Fassade um mindestens zwei Drittel ihrer Höhe aufweisen.

Als "Traufhöhe" wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche bezeichnet. Als "Firsthöhe" wird der höchste Punkt eines geneigten Daches mit einem Neigungswinkel > 5 ° bezeichnet. Dächer mit einem Neigungswinkel < 5 ° gelten als Flachdächer ohne First.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

- 3.1 Im Gebiet mit abweichender Bauweise a1 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 90 m mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu der in den jeweiligen Sondergebieten planzeichnerisch festgelegten GRZ max. überschritten werden.

Firstrichtung

- 3.3 Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Oberirdische Einzelgaragen sind nicht zulässig. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen, sofern vorgegeben, Baulinien beachten.

5. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 Die Flächen ABCDA und NOPQRSTN sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und anderen Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 5.2 Die Flächen EFGHE und JKLMJ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" sowie im Sondergebiet SO7 "Hotel" müssen die Außenbauteile wie Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen so geplant und ausgeführt werden, dass sie bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989),

- für Wohnräume, Büroräume oder ähnliche Räume für den Schallpegelbereich II erforderlich sind,
- für Schlafräume und für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die konkreten Anforderungen an das resultierende bewertete Luftschalldämmmaß der Außenbauteile richten sich nach der Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109.

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen, die für eine ausreichende Luftwechselrate in der Nacht sorgen, auszustatten.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Begrünung von Flachdächern

- 7.1 Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 70 % aller Flachdächer bis 10° Dachneigung vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft mit einer mindestens extensiven, standortgerechten Begrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mit einer Dachfläche größer 8 m². Es ist eine mindestens 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorzusehen; davon abweichend muss die durchwurzelbare Substratschicht von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude mindestens 6 cm betragen. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie z.B. Belichtungselemente, notwendige technische Anlagen, Attikabereiche, Sicherungs- und Brandschutzstreifen oder nutz- und begehbare Bereiche. Der ergänzende Einsatz von Photovoltaikanlagen bleibt davon unberührt.

8. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Die Kosten im Rahmen der Ausgleichsvereinbarung zur Ableistung der Eingriffe über ein Ökokonto der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt zugeordnet:

SO1 zu 55 %

SO7 zu 45 %.

9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

Dachneigung

9.1 In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO5 und SO6 sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° zugelassen.

Im Sondergebiet SO4 sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zugelassen.

Im Sondergebiet SO7 sind für die Gebäude geneigte Dächer von 10° bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Gebäudeteile können auch Flachdächer zugelassen werden.

Dachdeckung

9.2 Die Dacheindeckung von geneigten Dächern größer 10° Neigung ist mit Dachpfannen in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder Rot oder mit Dachfolien in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder mit Zinkblech oder anderen Blechen auch in Kombination mit Glasdächern auszuführen. Eine grelle, leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Zusätzlich sind auch bei Dächern größer 10° Neigung begrünte Dächer zulässig.

Solaranlagen

9.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sind auf Dachflächen zulässig, wenn sie in das Dachflächenbild integriert oder diesem in Neigung und Ausrichtung angepasst sind. Bei Flachdächern sind sie innerhalb der Dachfläche so anzuordnen, dass sie von den Dachkanten einen Abstand einhalten, der mindestens zwei Drittel ihrer Aufbauhöhe entspricht.

Fassadengestaltung

9.4 Für die Gestaltung der Außenwände sind glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien oder Beschichtungen unzulässig.

Werbeanlagen

9.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Höhe der zugeordneten Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

10. Aufhebung früherer Festsetzungen (§ 8 Abs. 3 BauGB)

10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

7.2 HINWEISE

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Vorgaben der Baumschutzsatzung durchzuführen.

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 Schiffführer 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 Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

Im Plangebiet befindet sich eine Kabeltrasse des Richtfeuers Heiligenhafen, die zu beachten ist.

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste zu beachten. Für die Genehmigung zuständig ist die untere Küstenschutzbehörde.

Städtebaulicher Entwurf

Die dem Bebauungsplan beigegefügte Abbildung "Städtebauliches Konzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Sie dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. 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.

Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Das Verbot nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ist zu beachten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Besonderer Artenschutz - Schutz besonders geschützter Tiere und Pflanzen

Bei Betroffenheit wild lebender Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabenrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-18 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - i.V. mit §§ 11-18 Landeswassergesetz - LWG - in den z.Zt. gültigen Fassungen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8-18 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der DWA-A138-1 (10/2024) heranzuziehen.