

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	29. NOV. 2018	6
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 4 (östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke)

A) SACHVERHALT

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH (GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste) mit Sitz Hamburger Straße 87 a, 25746 Heide, plant als Vorhabenträger im Jachthafen der Stadt Heiligenhafen ein GOSCH SYLT – Gastronomiegebäude zu errichten. Als Standort ist der Bereich des Hafenservicegebäudes nördlich der Steinwarder-Dammbrücke und östlich der Straße Steinwarder vorgesehen. Der vorhandene Spielplatz am Jachthafen wird vollständig erhalten bleiben.

Auf die beigefügte Projektbeschreibung und das städtebauliche Konzept wird verwiesen.

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT beantragt hierfür die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

B) STELLUNGNAHME

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt werden.

Bezogen auf das städtebauliche Konzept ist aus Sicht der Verwaltung die Anlieferung über die vorhandene nördlich gelegene Stellplatzanlage vorzusehen. Eine weitere den stark frequentierten Bürgersteig kreuzende Zufahrt in so kurzer Entfernung erscheint aus Sicherheitsaspekten heraus nicht sinnvoll.

Hinsichtlich der Ausgestaltung von Markisen und Sonnenschutzanlagen sowie Werbeanlagen sind konkrete Gestaltungsvarianten im Durchführungsvertrag zu regeln.

Der Planentwurf sowie die Begründung dazu werden vom planbearbeitenden Architekten Herrn Wefers und die Hochbauplanung vom Architekten Herrn Heubel in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 29.11.2018 erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 abgeschlossen, der die Stadt kostenfrei hält.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für das Gebiet östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke wird das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet.
2. Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist ein Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14-tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 (2) BauGB



PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

15.11.2018

Antrag auf Einleitung des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“

Hier: Fassung des Aufstellungs-/Einleitungsbeschlusses

Hiermit stellt die PS Vermögensverwaltungs GmbH (GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste) als Vorhabensträger den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“.

Dem Antrag liegen folgende Unterlagen bei:

1. Projektbeschreibung mit Plangebietsabgrenzung sowie Vorhabenplanung mit Lageplan, Grundrissen und Ansichten sowie Perspektiven



15.11.2018

PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

1. Projektbeschreibung

1.1 Vorhaben

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste, mit Sitz Hamburger Straße 87a, 25746 Heide plant als Vorhabenträger am Jachthafen der Stadt Heiligenhafen einen GOSCH-SYLT - Gastronomiegebäude. Als Standort ist der Bereich des Hafen-Servicegebäudes nördlich der Steinwarder-Dammbrücke und östlich der Straße Steinwarder vorgesehen. Der vorhandene Spielplatz am Jachthafen bildet die nördliche Grenze des Grundstücks und wird vollständig erhalten.

Der Vorhabenträger erwirbt das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.075 m² von der HVB. Der Kaufvertrag wird vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses abgeschlossen, so dass der Vorhabenträger Eigentümer des Grundstücks ist und damit gemäß § 12 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in der Lage.

Für das Bauvorhaben liegt eine Vorplanung durch SAA Schweger Architekten vor (Stand 15.11.2018). Folgende Bebauung und Nutzung soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

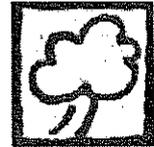
- Neubau eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss in wasserdichter Bauweise.
- Stahlbeton-Konstruktion, Gründung gemäß Baugrundgutachten.
- Grundmaße des Gebäudes ca. 35 m x 13 m/17 m (ca. 500 m² Grundfläche im EG).
- Höhe des Gebäudes: Oberkante Fertigfußboden OKFF EG auf ca. +2,70 m NHN bis +2,80 m NHN (berücksichtigt Gefährdung durch Hochwasser).
- Satteldach, ca. 35° Dachneigung, zzgl. Gauben; Dachbegrünung.
- Traufhöhe 3,40 m; Firsthöhe 7,80 m (Bezugspunkt OKFF EG), zzgl. eines geringen Spielraums.
- Fassadengestaltung: vertikale Holzverschalung; Farbanstrich: Schwedisches Rot.
- Fenster-, Türrahmen: Gliederung gemäß Architekturkonzept; Farbe: Weiß
- Nutzung des EG für einen Gastronomiebetrieb mit Küche und bis zu 125 Sitzplätzen innen, ergänzt um bis zu 125 Sitzplätze außen auf Holzdecks/-terrassen.
- Ergänzung des Gastronomieangebotes im EG durch Kioskverkauf.



15.11.2018

PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

- Nutzung des 1. Obergeschosses für: Nebenräume; Personalräume wie Umkleide, Dusche, WC; Haustechnik; RLT (Raumlufttechnik); kein Besucherverkehr.
- Nutzung des Untergeschosses für: Besucher-WC, Babywickelraum; Lagerräume; Kühlräume; Getränkelager; Ver- und Entsorgungsräume wie Hausanschlussraum, Haustechnik, u.ä..
- Einbau eines Lastenaufzugs für den Transport zwischen UG und EG.
- Anlage von Holzdecks/-terrassen um das Gastronomiegebäude; Anbindung an vorhandene Wege in der Umgebung über Holztreppen und einen barrierefreien Zugang (Rampe) an der Nordostseite.
- Entlang der Holzdecks/ -terrassen werden im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade Holzkonstruktionen mit Verglasung als Windschutz vorgesehen; Elementgröße ca. 1,5 m hoch x 1,5 m breit.
- Überdachungen: Sonnenschirme und Markisensysteme als Sonnen- und Regenschutz im Bereich der Holzdecks/-terrassen.
- Die Aufstellung von Werbeanlagen wie Fahnen u.ä. ist vorgesehen und wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.
- Nebenanlagen: Der anfallende Müll wird in einem geschlossenen Nebengebäude von 5 m x 2,5 m Größe (Schuppen aus Holz) im Norden des Gebäudes getrennt gesammelt. Das Mülltrennsystem beinhaltet allgemeinen Abfall, Glas, Papier/Pappe, Küchenabfälle (gekühlte Lagerung)). Der Schuppen erhält eine Dachbegrünung.
- Die äußere Erschließung des Grundstücks ist durch die Straße „Steinwarder“ gegeben. Der Straßen-Gehweg im Westen und die Jachthafenpromenade im Osten stehen für die fußläufige Erschließung zur Verfügung.
- Zur Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung) werden im Rahmen der Entwurfsplanung zwei Varianten geprüft: a) Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB; b) Zufahrt über den Gehweg der Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstückszufahrt.
- Stellplätze: An der Nordseite des Gebäudes stehen auf dem Grundstück ein Stellplatz für die anliefernden Fahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus werden weitere bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze gemäß finaler Festlegung im Vorhabenbezogenen B-Plan/ Durchführungsvertrag bei der Stadt Heiligenhafen oder HVB abgelöst.
- Östlich des Gebäudes zur Jachthafenpromenade hin werden 15 Fahrradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen angeboten.



15.11.2018

PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

- Die Erschließung für die Feuerwehr erfolgt von der Straße „Steinwarder“.

Die Entwicklung des Jachthafenumfeldes der Stadt Heiligenhafen, insbesondere die Aufwertung durch die Zulassung gastronomischer Einrichtungen, wurde in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2010 konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung verankert. Insofern entwickelt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 aus den Darstellungen der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen.

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Heiligenhafen. Vorhabenträger ist die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste.



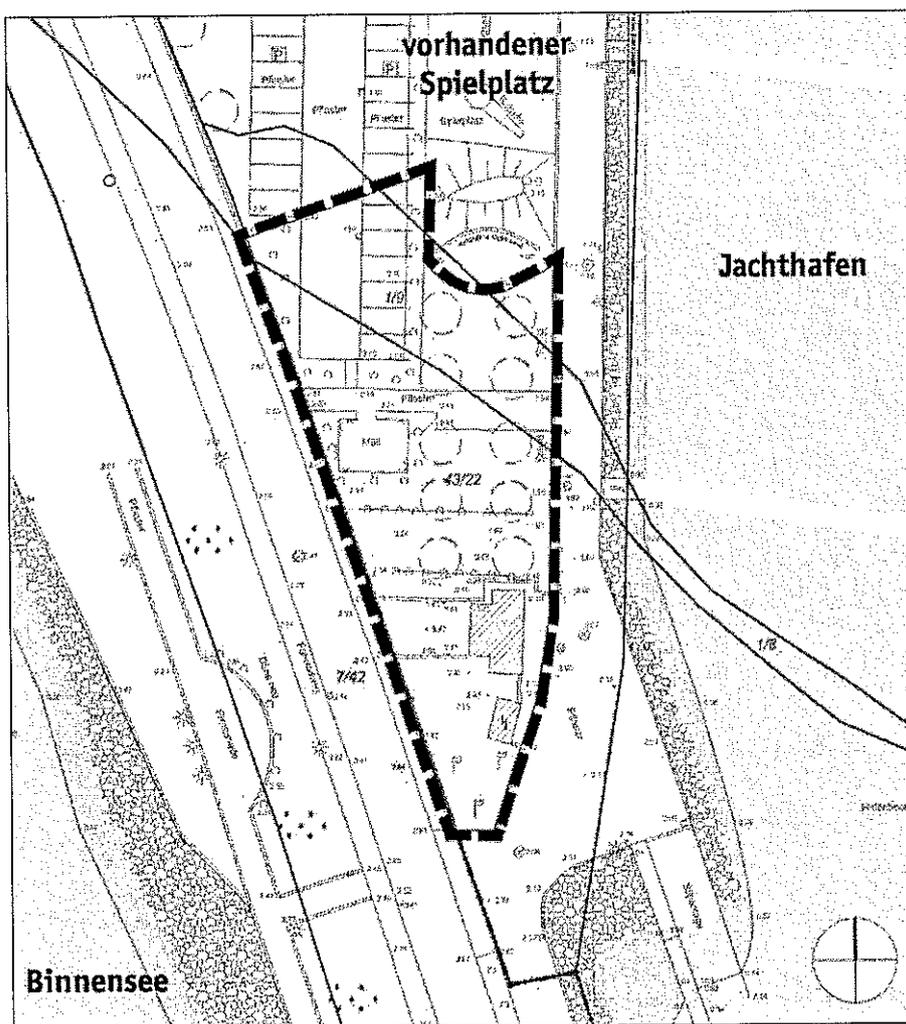
15.11.2018

PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 0,11 ha groß. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 1/9, 249 und 43/22 der Flur 13 der Gemarkung Heiligenhafen.

Das Plangebiet entspricht dem Vorhabengrundstück mit ca. 0,11 ha Größe.

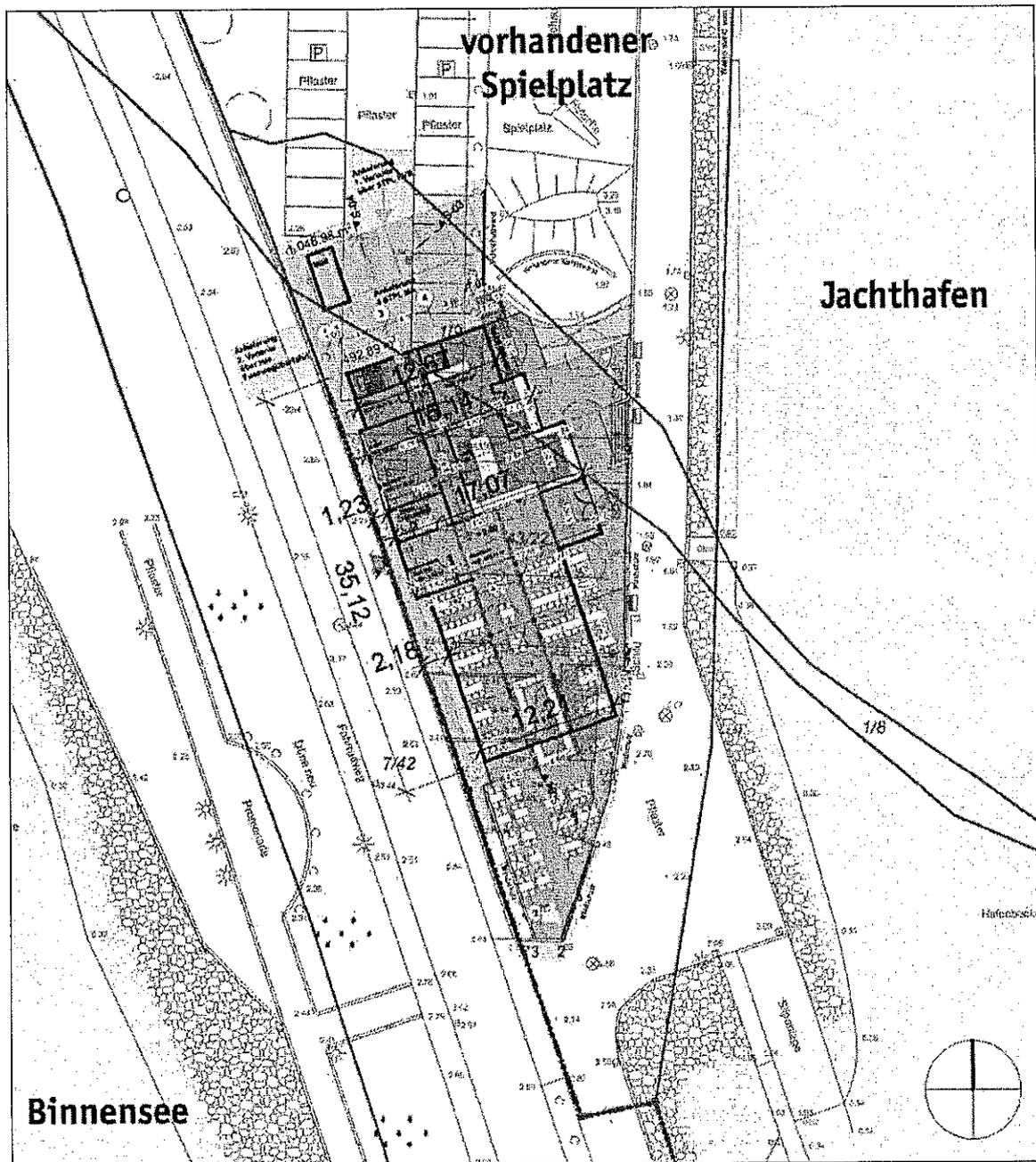




1.3 Städtebauliches Konzept

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans nach SAA Schweger Architekten (Stand 15.11.2018)/ SWUP GmbH zum geplanten Vorhaben „Neubau GOSCH SYLT Restaurantbetrieb“.

Abbildung 1: Lageplan mit EG-Grundriss, Varianten für Anlieferung (ohne Maßstab)





PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

Vorhaben-Grundstück

Der Neubau eines GOSCH SYLT – Restaurantbetriebes ist im Bereich des Hafenservicegebäudes nördlich der Steinwarder-Dammbrücke und östlich der Straße Steinwarder vorgesehen. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.075 m².

Das Vorhabengrundstück hat folgende Ausgangs-Höhenlagen:

- im Süden Richtung Steinwarder-Dammbrücke ca. +2,70 m NHN
- im Nordwesten an der Straße „Steinwarder“ ca. +2,10 m NHN (Niveau Straße liegt hier bei +2,60 m NHN, Übergang mit Winkelstützwand)
- im Nordosten zur begleitenden Jachthafenpromenade ca. +1,85 m NHN.

Gebäude-Neubau GOSCH SYLT - Restaurantbetrieb

Die Art der baulichen Nutzung soll über die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaft mit Ladenverkauf“ gefasst werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch enge Baugrenzen festgelegt, welche die Grundkubatur des Gebäudes von 35 m x 13 m bzw. 17 m aufnehmen. Weiterhin werden die maximal zulässige Grundfläche(nzahl) und Geschossfläche(nzahl) sowie die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich eng an der Vorhabensplanung. Die GRZ (Grundflächenzahl) für das Gebäude wird daher etwa bei ca. 0,50 liegen. Eine weitere GR bzw. GRZ (Grundflächenzahl) wird für die nicht überdachten Außensitzbereiche des Restaurantbetriebs ausgewiesen, die als gewerbliche Nutzung zur Hauptanlage zählen. Für die weitere Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen erforderlich. Voraussichtlich ist insgesamt eine Ausnutzung des Vorhabengrundstücks von 1,0 erforderlich. Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar an der vielfrequentierten Jachthafenpromenade ist dieser Grundstücksnutzungsgrad gerechtfertigt.

Das Gebäude erhält ein Vollgeschoss. Hinzu kommen Nutzungsebenen im Dachgeschoss und im Untergeschoss. Letzteres wird in wasserdichter Bauweise ausgeführt. Als Dachform ist ein Satteldach mit ca. 35° Dachneigung und Dachbegrünung vorgesehen. Die Traufhöhe wird bei ca. 3,40 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OKFF EG) liegen, die Firsthöhe des Hauptfirstes bei ca. 7,80 m über OKFF EG.

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser wird durch Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Höhenlage des Gebäudes Rechnung getragen werden. Das Gebäude soll mindestens ein EG-Niveau von +2,70 m bis +2,80 m NHN aufweisen. Weiterhin sind am Baukörper Maßnahmen zu berücksichtigen, wie bspw. auftriebssichere Gründung und für einen erhöhten Schutz Dammbalkenverschlüsse an Türen. Details hierzu werden im weiteren Planverfahren präzisiert.

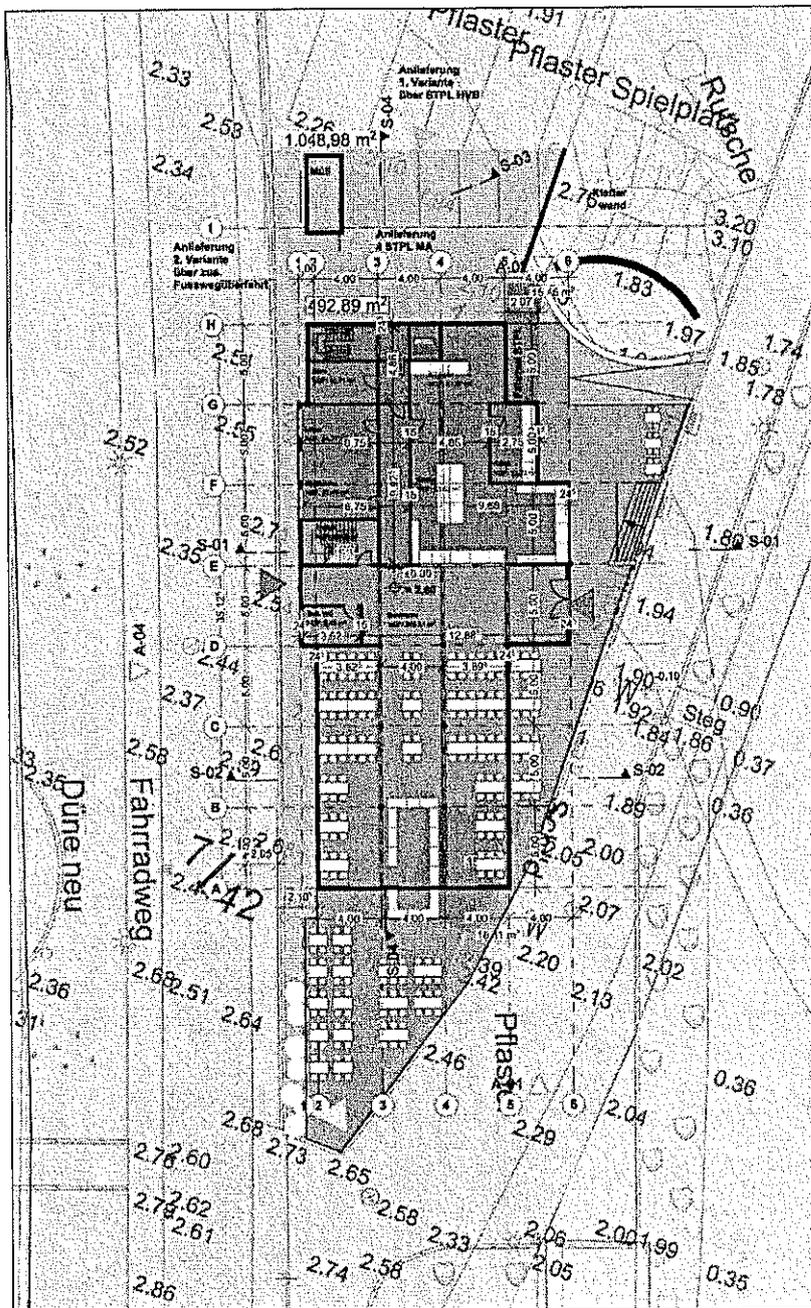
Die folgenden Abbildungen von SAA Schweger Architekten (Stand 15.11.2018) zeigen die geplanten Grundrisse der verschiedenen Geschosse sowie die Gebäudeansichten.

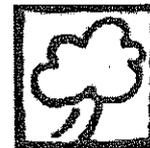


PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

15.11.2018

Abbildung 2: Grundriss EG (ohne Maßstab)





PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

15.11.2018

Abbildung 5: Ansicht Süd (ohne Maßstab)

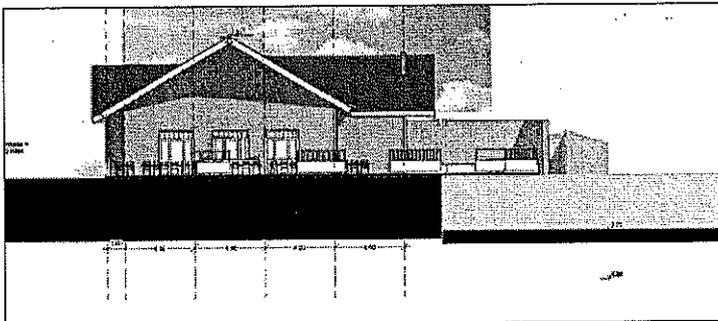


Abbildung 6: Ansicht West (ohne Maßstab)

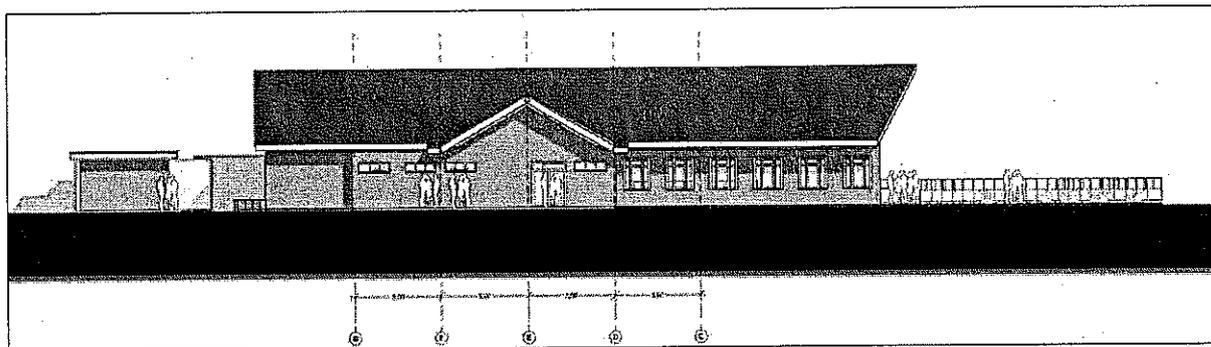


Abbildung 7: Ansicht Ost (ohne Maßstab)

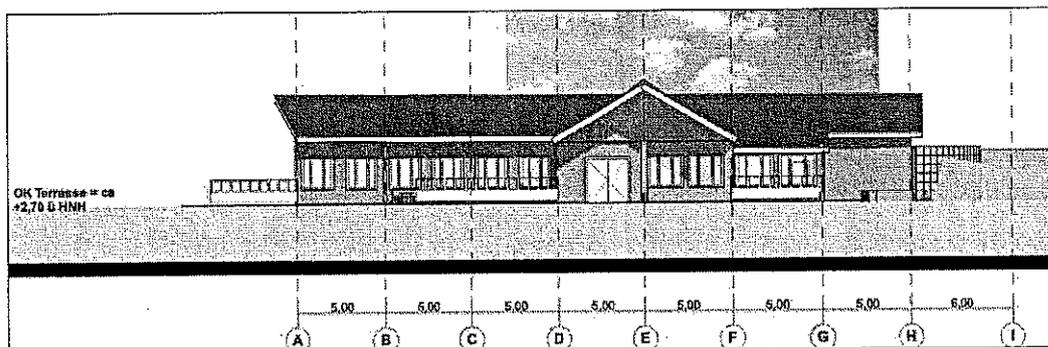




Abbildung 8: Perspektive 1

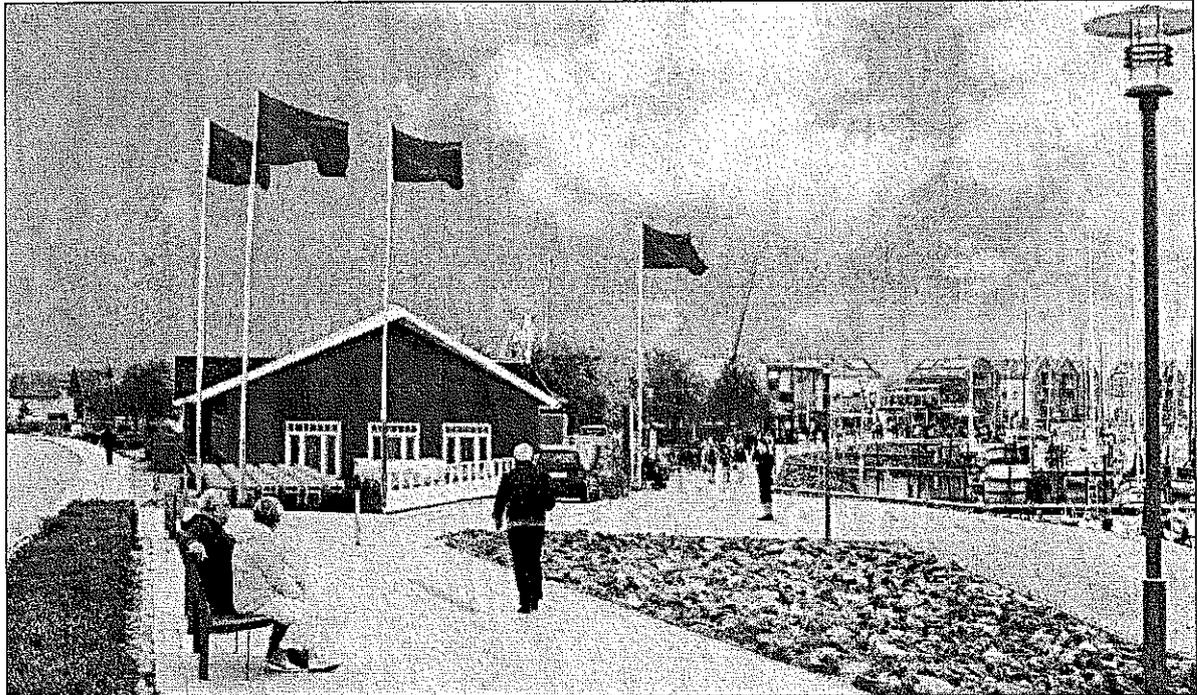
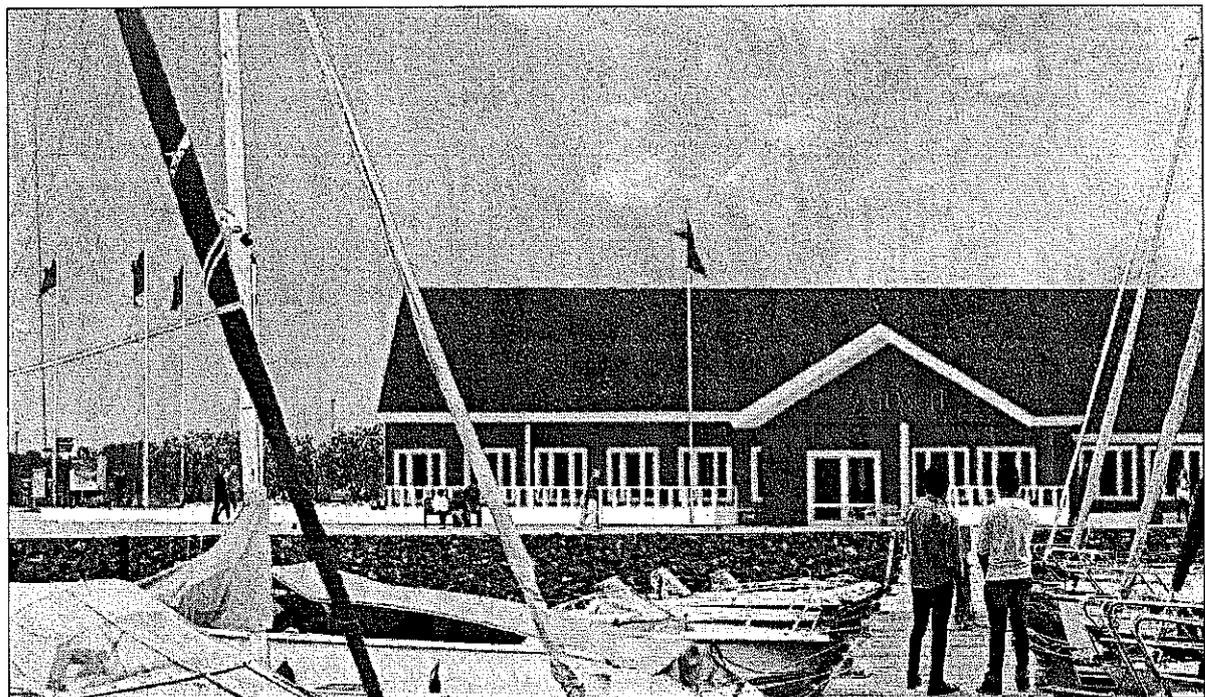


Abbildung 9: Perspektive 2





Gestalterische Festlegungen

Das Gebäude soll eine Holzverschalung mit Farbanstrich in schwedischem Rot erhalten. Fenster- und Türrahmungen kontrastieren hierzu in weißer Farbe. Das Dach erhält eine Dachbegrünung. Weitere Gestaltelemente sind Holzkonstruktionen mit Verglasung als Windschutz. Für Sonnenschirme und Markisensysteme sind Farbkonzepte noch abzustimmen. Ferner sind Werbeanlagen in Form von Werbetafeln, Fahnen u.ä. vorgesehen, die ebenfalls im Rahmen des Planverfahrens abzustimmen und hinsichtlich Größe und Art festzulegen sind.

Nebenanlagen - Müllsammlung

Für die Müllsammlung ist ein gesondertes Nebengebäude vorgesehen. Das Mülltrennsystem beinhaltet allgemeinen Abfall, Glas, Papier/Pappe, Küchenabfälle (gekühlte Lagerung)). Der Müllraum und die Anlieferung werden vom Spielplatz baulich abgeschirmt. Der Müllraum erhält eine Dachbegrünung. Die fachgerechte Entsorgung/Abholung wird durch den Restaurantbetrieb organisiert und kann über die Straße Steinwarder erfolgen.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Straße „Steinwarder“. Darüber hinaus steht auch die Jachthafenpromenade für eine fußläufige Erschließung zur Verfügung.

Zur Grundstücksandienung mit Fahrzeugen (Anlieferung) werden im Rahmen der Entwurfsplanung zwei Varianten geprüft: a) Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB; b) Zufahrt über den Gehweg der Straße „Steinwarder“ durch Anlage einer eigenen Grundstückszufahrt. Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Fall a) über Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Grundstücksanliegers und im Fall b) über die Anlage einer Grundstückszufahrt, die festgesetzt wird. Im Fall b) wäre die Ausfahrt der anliefernden Fahrzeuge zurück auf die Straße „Steinwarder“ mittels Einweisung durch eine Begleitperson abzusichern. Erforderlichenfalls wären Anlieferungszeiten zu verabreden und zu beachten, um den Fahrverkehr auf der Straße „Steinwarder“ nicht zu stören.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze orientieren sich an der Anzahl der geplanten Sitzplätze des Gastronomiebetriebes. Es wird von einem Schlüssel von 1 Stellplatz je (8-)12 Sitzplätze ausgegangen. Bei ca. 125 geplanten Innen- und ca. 125 geplanten Außensitzplätzen entspräche dies in Summe ca. 21 Stellplätzen. Wenn davon ausgegangen wird, dass nicht alle Sitzplätze gleichzeitig genutzt werden, reduziert sich der Bezugsrahmen auf etwa ca. 180 Sitzplätze, was ca. 15 Stellplätzen entspräche. Der genaue Umfang wird im Zuge des Planverfahrens mit der Stadt Heiligenhafen abgestimmt. Von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen werden an der Nordseite des Gebäudes ein Stellplatz für die anliefernden Fahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden weitere bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze gemäß finaler Festlegung im Vorhabenbezogenen B-Plan/ Durchführungsvertrag bei der Stadt Heiligenhafen oder HVB abgelöst.



PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste |
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

Östlich des Gebäudes zur Jachthafenpromenade hin werden 15 Fahrradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen angeboten.

Die Erschließung für die Feuerwehr erfolgt von der Straße „Steinwarder“.

Mediale Erschließung

Im Umfeld des Vorhabens sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Gas, Trinkwasser, Schmutzwasser vorhanden. Die erforderlichen Anschlussleitungen werden im weiteren Verfahren geklärt. Die Sicherung der medialen Erschließung erfolgt erforderlichenfalls über die Ausweisung von Leitungsrechten.

Trafostandort

Der im Grundstücksbereich vorhandene Trafostandort muss verlegt werden. Gemäß Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstücksverkäufer HVB ist hierfür die HVB zuständig.

Hochwasserschutz

Die Grundstückszufahrt berücksichtigt die an dieser Stelle eingebaute Hochwasserschutzanlage der Stadt Heiligenhafen (Winkelstützwand).

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser wird durch Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Höhenlage des Gebäudes Rechnung getragen werden. Das Gebäude soll für einen barrierefreien Anschluss an die Straße „Steinwarder“ ein EG-Niveau von +2,70m bis +2,80 m üNN aufweisen. Weiterhin sind am Baukörper Hochwasserschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, wie bspw. auftriebssichere Gründung und Schutz durch den Einbau von Dammbalkenverschlüssen an Türen u.ä.. Details hierzu werden im weiteren Planverfahren präzisiert.

Hafenservice

Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Hafenservicegebäude wird abgerissen. Die Verlegung des Hafenservice wird im Lauf des Planverfahrens weiter abgestimmt.

Müllstandort Hafen

Der derzeit auf dem Grundstück vorhandene Müllstandort für den Jachthafen wird abgebaut. Die Müllsammlung wird auf die anderen am Jachthafen vorhandenen Standorte verteilt. Die Abholungsfrequenz kann an das veränderte Müllaufkommen an diesen Standorten angepasst werden.