

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
X	<b>der Stadtvertretung</b>	1-8.19	10

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

## **Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 (Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade)**

### **A) SACHVERHALT**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 (Erlebnisbad auf dem Steinwarder) wird die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze für das Erlebnisbad im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84 erforderlich. Ferner sollen zusätzliche öffentliche Parkplätze für die allgemeine touristische Nutzung errichtet werden. Die Stellplätze für den Sportboothafen werden im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 erhalten. Die räumliche Trennung der öffentlichen Parkplätze und der Stellplätze des Sportboothafens soll aufgehoben werden.

Die Erweiterung der Stellplatzkapazität soll durch die Ausdehnung der Festsetzung der heute schon auf dem westlichen Planbereich zulässigen Parkpalette auf dem gesamten Planbereich ermöglicht werden. Die Festsetzung für das Blockheizkraftwerk im nordöstlichen Planbereich entfällt. Das Plangebiet soll gemäß § 11 Baunutzungsverordnung als Sondergebiet (SO) „Parkpalette“ festgesetzt werden.

Hierfür ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 (Aufspülfläche zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

### **B) STELLUNGNAHME**

Auf den Sachverhalt wird Bezug genommen. Ein Lageplan mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 sowie eine vorläufige Projektbeschreibung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Planungskosten in Höhe von 55.000 € sind in vollem Umfang von der Stadt zu übernehmen. Entsprechende Haushaltsmittel stehen derzeit nicht bereit und sind im I. Nachtrag für den Haushalt 2019 bereitzustellen.

### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den Bereich zwischen Straße Steinwarder und Strandpromenade wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 (Aufspülfläche zwischen Steinwarderstraße und Strandpromenade) gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von 55.000 € sind im I. Nachtrag für den Haushalt 2019 bereitzustellen.
3. Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist das Büro Seebauer, Wefers u. Partner zu beauftragen.
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 § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
6. Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

#### Abstimmungsergebnis:

**Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:**

**Anwesend:**

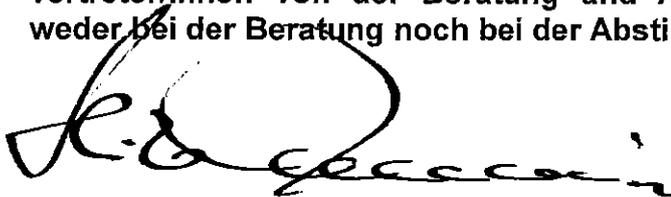
**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen:**

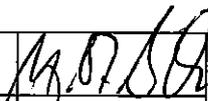
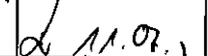
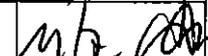
**Stimmenthaltung:**

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



(Heiko Müller)  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	



## **1. Vorläufige Projektbeschreibung**

### **1.1 Vorbemerkung**

Im Zuge der Einleitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 95 „Erlebnisbad“ wird die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze für das öffentliche touristisch genutzte Erlebnisbad auf dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 erforderlich. Zusätzlich soll die Anzahl der öffentlichen Parkplätze für eine touristische Nutzung erhöht und die erforderlichen Stellplätze für den Sportboothafen gesichert werden. Für diese Planung wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Aufspülfläche zwischen Steinwarder und Strandpromenade“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Die Erweiterung der Park- und Stellplatzkapazität durch die Ausdehnung der heute schon auf dem westlichen Planbereich zulässigen Parkpalette als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO.
- Die Aufhebung der räumlichen Trennung zwischen dem Sondergebiet „Stellplätze Yachthafen“ im östlichen Teil des Plangebietes und der öffentlichen Parkplatzflächen im westlichen Teil des Plangebietes. Diese Flächen sollen als das oben genannte Sondergebiet gem. § 11 BauNVO überplant werden. Damit wird die Errichtung einer durchgängigen Parkpalette ermöglicht. Die Trennung zwischen Stell- und Parkplätzen erfolgt durch Zuordnung und im Rahmen der Bewirtschaftung.
- Untergebracht werden die für den Betrieb des Sportboothafens vorzuweisenden Stellplätze, die für das geplante Erlebnisbad erforderlichen Stellplätze und die erforderlichen Erweiterungen der öffentlichen Parkplätze aufgrund der stetig ansteigenden Besucherzahlen in Heiligenhafen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelt.

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Heiligenhafen.



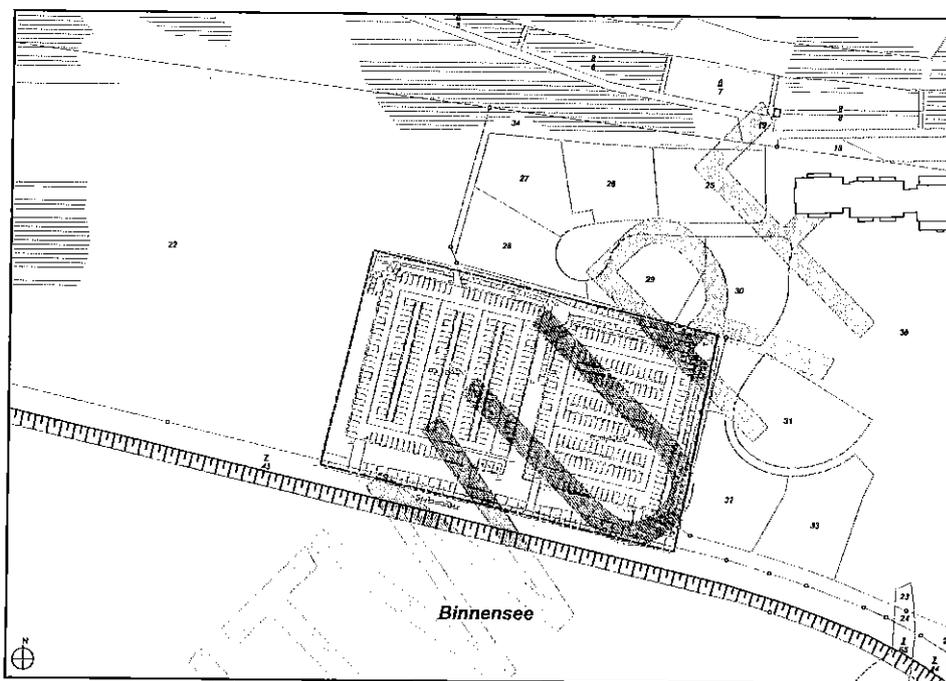
Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan Nr. 84 „Aufspülfläche zwischen  
Steinwarder und Strandpromenade“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 1,6 ha groß. Es umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84.

Abbildung 1: Plangebiet





Stadt Heiligenhafen | 1. Änderung B-Plan Nr. 84 „Aufspülfläche zwischen  
Steinwarder und Strandpromenade“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

### 1.3 Städtebauliche Einordnung

Die folgenden Abbildungen zeigt die Lage und im Schnitt die zulässige maximale Höhe der Parkpalette. Die maximale Höhe der Parkpalette ist auf + 3,5 m NHN festgelegt.

Abbildung 2: Lageplan Parkpalette

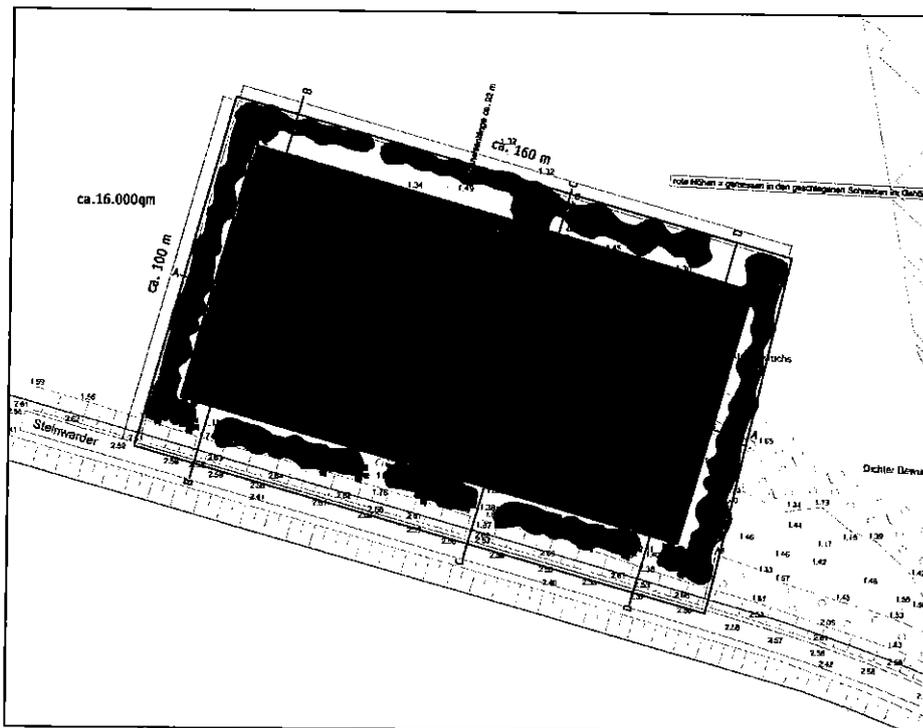




Abbildung 3: Schnitt Parkpalette und Ausschnitt des Schnitts Parkpalette





### **1.3.7 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“, dessen Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 84, 1. Änderung nördlich, östlich und westlich umgrenzt, abgesichert.

### **1.3.8 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über Zufahrten von der Straße Steinwarder im Süden des Plangebietes.

### **1.3.9 Ver- und Entsorgung**

#### **Löschwasser**

Aus dem Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (südlich des Graswarderweges) liegt ein Schreiben des ZVO vom 15.04.2013 vor, dass eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz im Graswarderweg sichergestellt werden kann.

#### **Niederschlagswasser und Schmutzwasser**

Die geplante Parkpalette muss zur Beseitigung des Niederschlagswassers an die Schmutzwasserentwässerung angeschlossen werden. In der Straße Steinwarder ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden, an die das Vorhaben angeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers werden im Zuge einer Gebäudeplanung ermittelt und mit dem Leitungsträger abgestimmt.

#### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die SH Netz AG.

### **1.5 Vorhandene Nutzungen**

Die vorhandenen Nutzungen der öffentlichen Parkplätze und der Stellplätze für den Sportboothafen werden in die Planung integriert und sichergestellt.

Die Festsetzungen für die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Heizwerk können entfallen.