

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses	5. SEP. 2019	9
des Hauptausschusses		
der Stadtvertretung		

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

Vertragsangelegenheiten;

hier: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4

A) SACHVERHALT

In der Stadtvertretung am 13.12.2018 wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ gefasst.

Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Projektes bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der im Entwurf vorliegende Durchführungsvertrag wurde zwischen der Verwaltung und der PS-Vermögensverwaltungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Schmidt, 25746 Heide, Hamburger Straße 87 a, abgestimmt.

B) STELLUNGNAHME

In der Sitzung der Stadtvertretung am 13.12.2018 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ gefasst.

Ziel dieser Planung ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss einschließlich Untergeschoss und Dachgeschoss zur Nutzung für einen Gastronomie-

betrieb mit bis zu 125 Sitzplätzen im Gebäude und bis zu 125 Sitzplätze außen auf den Terrassen sowie Kioskverkauf.

Der Vorhabenträger hat das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.116 qm von den HVB erworben und ist damit als Eigentümer des Grundstücks gemäß § 12 BauGB bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage einer der Zustimmung der Stadt unterliegenden Genehmigungsplanung einen vollständigen und genehmigungspflichtigen Bauantrag bei der zuständigen Behörde des Kreises Ostholstein zu stellen und das Vorhaben insgesamt innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den im Entwurf vorliegenden Durchführungsvertrag zu schließen.

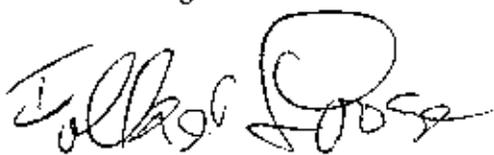
C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Derzeit keine. In der Zukunft ist jedoch zu erwarten, dass durch dieses Vorhaben die Besucherfrequenz weiter steigen wird und sich dies auch finanziell positiv für die Stadt Heiligenhafen auswirkt.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der im Entwurf vorgelegte Durchführungsvertrag mit den Anlagen 1 bis 3 ist zu schließen.

In Vertretung:



(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	} 23.9.19
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Bücheltender Beamter	3/19/19

Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen

zwischen der Stadt Heiligenhafen, vertreten durch den Bürgermeister Heiko Müller,
nachfolgend: „Stadt“,

und der PS Vermögensverwaltungs GmbH, HRB 7704 PI Amtsgericht Pinneberg,
vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Schmidt,
25746 Heide, Hamburger Straße 87a,
nachfolgend: „Vorhabenträgerin“.

§ 1 Ausgangslage und Vertragszweck

§ 1.1 Allgemeines

Im Rahmen des Masterplans „Marina-Resort Heiligenhafen“ wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Jachthafens und Seebrückenumfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert. Hiermit verbunden ist auch die touristische Weiterentwicklung und Nutzungserweiterung im Bereich der Jachthafenpromenade. In diesem Rahmen beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Umsetzung ihres folgenden Vorhabens (Kurzbeschreibung):

- Es liegt eine Vorplanung durch SAA Schweger Architekten GmbH vor. Danach soll durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 folgende Bebauung und Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden:
 - Neubau eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss, einschließlich Untergeschoss; 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; extensive Dachbegrünung; Traufhöhe ca. 3,20 m; Firsthöhe ca. 7,80 m (Bezugspunkt OKFF EG), zzgl. eines geringen Spielraums. Fassadengestaltung: vertikale Holzverschalung; Farbstrich: Schwedisches Rot. Fenster-, Türrahmen: Gliederung gemäß Architekturkonzept; Farbe: weiß

- Nutzung des EG für einen Gastronomiebetrieb mit Küche und bis zu 125 Sitzplätzen innen, bis zu 125 Sitzplätze außen auf Holzdecks/-terrassen. Anlage von Holzdecks/-terrassen um das Gastronomiegebäude. Die Außenterrassen werden mit transparenten Windschutzelementen ausgestattet. Anbindung an Wege in der Umgebung über Holztreppe. Barrierefreier Zugang in das Restaurant auf der Westseite, zusätzliche Rampe an der Nordostseite.
- Die Belieferung der Gastronomie - Be- und Entladen - erfolgt gem. aktueller Planvorlage direkt auf dem Vorhabengrundstück, über den nördlich angrenzenden Parkplatz, so dass der öffentliche Verkehrsraum möglichst gering belastet wird. Die Abfahrt soll über die Gehwegüberfahrt erfolgen. Die Einweisung erfolgt durch den Lieferanten oder Personal des Betreibers.

§ 1.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Die Stadt Heiligenhafen hat den touristischen Masterplan „Marina-Resort Heiligenhafen“ in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes mit der 27. Änderung verankert. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen wurde am 07.10.2010 beschlossen und im Anschluss genehmigt. Um die einzelnen Projektbausteine bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne als vorhabenbezogene Bebauungspläne beabsichtigt.

§ 1.3 Position der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Durchführung des unter § 1.1 bezeichneten Vorhabens. Sie hat zum Zweck des Erwerbs der dafür vorgesehenen Flächen mit der städtischen Gesellschaft HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG am 10. Dezember 2018 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, UR-Nr. 891/2018 des Notars Dr. Christoph Brandt in Bülsum. Im Hinblick auf die noch ausstehende Sicherung der planungsrechtlichen Bebaubarkeit steht jener Kaufvertrag zu Gunsten der Vorhabenträgerin unter einer aufschiebenden Bedingung. Zu Gunsten der Vorhabenträgerin ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Vorhabenträgerin ist daher in der Lage, den Erwerb des Eigentums an den relevanten Flächen auszulösen.

§ 1.4 Vertragszweck

Zweck des Vertrages ist die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Vertrag regelt auch die Zusammenarbeit der Vertragsparteien bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Erarbeitung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 2 Gegenstand des Vorhabens

§ 2.1 Allgemeines

Gegenstand des städtebaulichen Vorhabens ist, dass im Vorhabengebiet das in diesem Vertrag und seinen Anlagen allgemein beschriebene Vorhaben „Gosch am Steinwarder“ mit einer GF von 500 m² durchgeführt wird; Brutto-Grundfläche ca. 1.000 m².

§ 2.2 Vorhabengebiet

Innerhalb des Plangebietes liegt das Vorhabengrundstück mit einer Größe von ca. 1.050 m², das in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan rot umrandet ist. Für dieses Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan erarbeitet. Anpassungen im Planungsprozess sind im Rahmen des bauplanungsrechtlich Zulässigen möglich. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können nach Maßgabe von § 12 Abs. 4 BauGB zudem noch einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen werden.

§ 2.3 Vorläufige Beschreibung des Vorhabens

Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „östlich Straße Steinwarder, nördlich Steinwarderdammbrücke“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- gemäß Kurzbeschreibung in § 1.1.

Die nähere Beschreibung dieses Vorhabens ergibt sich aus der vorläufigen zeichnerischen und textlichen Beschreibung des Vorhabens gemäß der **Anlage 2** sowie den gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß der **Anlage 3**, auf die zur Konkretisierung verwiesen wird.

§ 2.4 Abweichungen

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehend vereinbarte Beschreibung des Vorhabens noch der weiteren Konkretisierung in den nachfolgenden Planungsstufen bedarf. Die konkretisierenden Planungen sowie die darauf beruhenden Baumaßnahmen zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der damit zusammenhängenden Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen den durch die Beschreibung des Vorhabens gezogenen Rahmen sowie die weiteren Regelungen dieses Vertrages einhalten. Abweichungen in mehr als nur unerheblichem Umfang bedürfen - auch wenn sie bauplanungsrechtlich zulässig wären - der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt, welche diese im Rahmen des Abstimmungsprozesses nur aus sachlichen Gründen verweigern darf, insbesondere wenn die Abweichung der Zielsetzung des Vertrags zuwiderläuft. Unberührt bleibt der Vorrang der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 2.5 Dokumentation einer fortgeschriebenen Vorhabenbeschreibung

Die Vertragsparteien können das Ergebnis der Fortschreibung des städtebaulichen Planungsprozesses vertraglich durch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung dokumentieren, die vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beiderseits unter Bezugnahme auf die vorliegende Regelung unterzeichnet und zu diesem Vertrag genommen wird. Erfolgt keine diesbezügliche Einigung, bleibt es bei den Vereinbarungen in diesem Vertrag. Auch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung berührt den Vorrang der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

§ 3 Bauleitplanung

§ 3.1 Flächennutzungsplan

Grundlage der weiteren Bauleitplanung ist die von der Stadt bereits aufgestellte 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.

§ 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Die Stadt hat dazu gemäß § 12 BauGB den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „östlich Straße Steinwarder, nördlich Steinwarderdammbrücke“ am 13.12.2018 gefasst.

§ 3.3 Ausarbeitung der Planungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur weiteren Konkretisierung und Ausarbeitung der erforderlichen Planungen. Die Vorhabenträgerin hat insbesondere

- 3.3.1 auf ihre Kosten in Abstimmung mit der Stadt gemäß § 12 BauGB die fristgerechte Ausarbeitung aller für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe nebst Begründungen zu veranlassen und gewährleisten, soweit diese für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben erforderlich sind; die Stadtplaner und sonstigen Fachplaner sind im Einvernehmen mit der Stadt und dem Zweckverband (Abwasser / Regenentwässerung) zu bestimmen
- 3.3.2 in ihrem Namen und auf ihre Kosten alle zur Vorbereitung und Erarbeitung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Durchführung des Vertrags erforderlichen Pläne, Texte, Gutachten und Untersuchungen zu veranlassen und zu gewährleisten; die Stadt kann die erforderlichen Planungen und Gutachten anfordern;

3.3.3 sämtliche Planungen so mit der Stadt abzustimmen, dass insbesondere ein den Anforderungen von § 12 BauGB entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan resultiert.

Der Stadt dürfen durch die vorgenannten Planungen und Maßnahmen keine Kosten entstehen mit Ausnahme der eigenen Personal- und Sachkosten für die Abstimmung und Durchführung der Verfahrensschritte.

§ 3.4 Keine Vorabbindung der Planungshoheit

Im Hinblick auf die Planungshoheit und § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann sich die Stadt auch vertraglich nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichten. Demgemäß und im Hinblick auf die weiteren vorgenannten Planungsschritte verpflichtet sich die Stadt weder dazu, den Bebauungsplan oder weitere ggf. erforderliche Pläne überhaupt oder gar in einer bestimmten Fassung in Kraft zu setzen. Die Stadt ist jedoch bereit, in das Bauleitplanverfahren das Ziel einzustellen, die Festsetzungen so zu fassen, dass diese dem künftig abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen. Die Entscheidung hierüber obliegt den Beschlussgremien der Stadt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens, deren Abwägung durch diesen Vertrag nicht verkürzt wird, auch dadurch nicht, dass sie ihm zugestimmt haben.

§ 3.5 Ausschluss von Ersatzansprüchen

Der Vorhabenträgerin stehen für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem von der Vorhabenträgerin gewünschten Inhalt erfassen wird, keine Ansprüche auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen oder auf Schadensersatz zu. Etwas anderes gilt nur, soweit die Stadt bestimmte Aufwendungen arglistig veranlasst hat. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes aufgrund eines aufsichtsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben wird.

§ 3.6 Maßgeblichkeit der künftigen Festsetzungen

Für sämtliche von der Käuferin mit diesem Vertrag unter Bezugnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Verpflichtungen, insbesondere für die Bebauung mit dem geplanten Vorhaben, sind diejenigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes maßgeblich, die künftig bei der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten.

§ 3.7 Bebauung nur nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bebauung des Grundstücks ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen und die künftigen Festsetzungen einzuhalten. Unberührt bleibt die Möglichkeit, bereits vor der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag auf der Grundlage seiner künftigen Festsetzungen (§ 33 BauGB) zu stellen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

§ 4.1 Planung und Entwicklung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben auf den vorgenannten Grundlagen weiter zu planen und zu entwickeln.

§ 4.2 Errichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, auf der Grundlage des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die genannten baulichen Anlagen vollständig zu errichten. Sie verpflichtet sich, als Bauherrin alle dazu erforderlichen Bau- und sonstigen Leistungen zu erbringen bzw. durch Dritte erbringen zu lassen.

§ 4.3 Durchführung von begleitenden Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die in diesem Vertrag und seinen Anlagen näher beschriebenen Erschließungs-, Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen

§ 4.4 Durchführungsschritte und -fristen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere,

- 4.4.1 einen abgestimmten, zur förmlichen Bürger- und Trägerbeteiligung geeigneten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit allen erforderlichen Anlagen (insbesondere Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf der Begründung, erforderlichenfalls - vorläufiger - Umweltbericht) spätestens sechs Monate nach Vertragsschluss in der für die Beteiligung erforderlichen Zahl von Exemplaren zu übergeben;
- 4.4.2 spätestens drei Monate nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage einer der Zustimmung der Stadt unterliegenden Genehmigungsplanung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der zuständigen Behörde des Kreises Ostholstein zu stellen;
- 4.4.3 das Vorhaben insgesamt innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

§ 4.5 Fristenhemmung

Die vorstehenden Fristen von § 4.4.2 und 4.4.3 werden gehemmt, solange verwaltungsrechtliche Rechtsbehelfsverfahren gegen eine Baugenehmigung, einen Vorbescheid oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anhängig und nicht rechtskräftig / bestandskräftig abgeschlossen sind.

§ 4.6 Fristverlängerung

Die in § 4.4 genannten Fristen können auf einen vor ihrem jeweiligen Ablauf von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt gestellten Antrag verlängert werden. Die Stadt wird diesem Antrag nach pflichtgemäßen Ermessen entsprechen, sofern sachliche, von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Gründe dafür bestehen und die Realisierung des Vorhabens insgesamt in einem absehbaren Zeitraum dadurch nicht gefährdet wird.

§ 4.7 Durchführung auf eigenes Risiko

Die Durchführung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko der Vorhabenträgerin. Sie erhält dafür von der Stadt kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.

§ 5 Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

§ 5.1 Hintergrund

Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt.

§ 5.2 Finanzierungsnachweis

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Nachweis, dass sie zur vertragsgemäßen Durchführung des Vorhabens in der Lage ist, dadurch zu erbringen, dass sie innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss eine prüffähige Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und deren Finanzierung vorlegt. Hinsichtlich des nicht durch Eigenkapital gedeckten Finanzbedarfs kann die Vorhabenträgerin den Finanzierungsnachweis durch Vorlage einer Finanzierungszusage einer Bank oder Sparkasse oder alternativ durch die Vorlage eines Darlehensvertrags (vom Darlehensgeber oder einem Rechtsanwalt beglaubigte, um die Konditionen geschwätzte Kopie) oder in vergleichbarer Weise erbringen.

§ 5.3 Rücktrittsrecht, Folgen der Nichtvorlage

Unterbleibt die fristgerechte Vorlage des Finanzierungsnachweises, so ist die Stadt, falls diese auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Vorhabenträgerin stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu. Vor der Vorlage des Finanzierungsnachweises wird die Stadt weder einen Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen fassen, noch die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließen.

§ 6 Erschließungsmaßnahmen

§ 6.1 Grundsatz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhabengebiet festgesetzten Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen, soweit diese nicht bereits vorhanden sind, oder entsprechend plangemäß auszubauen.

§ 6.2 Wegemäßige Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, jedoch unmittelbar im Westen an das Plangebiet im Bereich der Stellplatzanlage Jachthafen angrenzt. Die Straße Steinwarder ist als städtische Hochwasserschutzmaßnahme auf einem Niveau von NN +2,50 m ausgebaut. Die Vorhabenträgerin hat auf eigene Kosten die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von anderen Grundstückseigentümern einzuholen, die zur Erschließung ihrer Grundstücke erforderlich sind.

§ 6.3 Kostentragung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen trägt vollständig (ohne gemeindlichen Eigenanteil) die Vorhabenträgerin.

§ 7 Stellplätze

§ 7.1 Stellplätze

Auf dem Vorhabengrundstück sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kraftfahrzeug-Stellplätze nicht zu errichten. An der Nordseite des Gebäudes stehen auf dem Grundstück ein Stellplatz für Lieferfahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus werden die 10 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze über die Stadt Heiligenhafen bzw. HVB abgelöst.

§ 7.2 Kostentragung

Die Kosten für die Herstellung, ggf. Ablösung, der Stell- und Parkplätze trägt vollständig die Vorhabenträgerin.

§ 8 Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 8.1 Herstellung der Leitungen und Anschlüsse

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, auf ihre Kosten mit den jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsträgern diejenigen Verträge abzuschließen bzw. Anträge zu stellen, welche für die Herstellung der Leitungen, Anschlüsse sowie für die jeweilige Versorgung bzw. Entsorgung entsprechend dem Nutzungszweck gemäß diesem Vertrag erforderlich sind.

§ 8.2 Umverlegung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, etwaige auf dem Vorhabengrundstück verlaufende Versorgungs- und / oder Entsorgungsleitungen auf ihre Kosten innerhalb des Vorhabengrundstückes verlegen zu lassen, sofern deren derzeitige Positionierung der Durchführung der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen entgegensteht und nicht in dem Grundstückskaufvertrag eine Erledigung durch die HVB (Verkäufer) vereinbart ist.

§ 9 Ausgleichsmaßnahmen

§ 9.1 Übernahme

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß ihrer generellen Verpflichtung zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, auf ihre Kosten die darin festgesetzten oder vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a Abs. 3 BauGB) und die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen.

§ 9.2 Fertigstellungsfrist

Diese Maßnahmen sind spätestens 24 Monate nach der Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

§ 10 Wirksamwerden des Vertrages

§ 10.1 Grundsatz

Der Vertrag wird grundsätzlich mit seiner beiderseitigen Unterzeichnung wirksam.

§ 10.2 Aufschiebende Bedingung für die Realisierungspflichten

Die Regelungen, die zur Realisierung von baulichen Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen verpflichten, also § 4.2, § 4.3, § 6, § 7, § 8, § 9, werden erst mit der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage, also der Inkraftsetzung des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, spätestens aber mit der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben (auch wenn diese auf der Grundlage von § 33 BauGB vor Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen sollte), wirksam.

§ 11 Rücktrittsrechte

§ 11.1 Ausfall des Rechts am Grundstück

Beide Vertragsparteien sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn ein Rücktritt von dem in § 1.3 genannten Grundstückskaufvertrag erfolgt oder die auf seiner Grundlage zu Gunsten der Vorhabenträgerin eingetragene Auflassungsvormerkung im Grundbuch gelöscht wird, ohne dass zugleich die Vorhabenträgerin als Eigentümerin eingetragen wird.

§ 11.2 Rücktrittsrecht der Stadt im Insolvenzfall

Die Stadt kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren oder ein nach dem Recht des Sitzlandes vergleichbares Verfahren eröffnet wird, von der Vorhabenträgerin ein Antrag hierauf gestellt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

§ 11.3 Rücktrittsrecht der Stadt bei nicht fristgerechter Erfüllung der Durchführungspflichten

Die Stadt kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn die Vorhabenträgerin einer ihrer Durchführungspflichten gemäß § 4 nicht innerhalb der dafür in § 4.4 vereinbarten (ggf. nach § 4.6 verlängerten) Frist nachgekommen ist. Der Rücktritt ist solange ausgeschlossen, wie die Nichterfüllung auf einen Umstand zurückzuführen ist, für den die Stadt allein oder weit überwiegend im Sinne von § 323 Abs. 6 BGB verantwortlich ist.

§ 11.4 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin bei unvereinbaren Festsetzungen

Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt vom Durchführungsvertrag berechtigt, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einer Fassung beschlossen wird, welche mit dem in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten Vorhaben grundsätzlich unvereinbar ist.

§ 11.5 Modalitäten

Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechnete Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.

§ 11.6 Ausschluss von Ersatzansprüchen

Im Falle eines Rücktritts - gleich durch welche Vertragspartei - stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Stadt zu.

§ 12 Übertragung von Rechten und Pflichten

§ 12.1 Zustimmungserfordernis

Keine Vertragspartei ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige zumindest schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei auf einen Dritten zu übertragen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Hinsichtlich eines Wechsels der Vorhabenträgerin gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

§ 12.2 Gleichgestellte Vorgänge

Der Zustimmung bedürfen bis zur vollständigen Vertragserfüllung auch alle Vorgänge einer gewillkürten Rechtsnachfolge oder einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung auf der Seite der Vorhabenträgerin. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Im Falle einer die Person der Vorhabenträgerin betreffenden gesellschaftsrechtlichen Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes genügt abweichend von Satz 1 eine schriftliche Anzeige einer dadurch eingetretenen Änderung in der Person der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Monaten nach der Eintragung der Veränderung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubi-

§ 11.5 Modalitäten

Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechnete Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.

§ 11.6 Ausschluss von Ersatzansprüchen

Im Falle eines Rücktritts - gleich durch welche Vertragspartei - stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Stadt zu.

§ 12 Übertragung von Rechten und Pflichten

§ 12.1 Zustimmungserfordernis

Keine Vertragspartei ist berechnigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige zumindest schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei auf einen Dritten zu übertragen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Hinsichtlich eines Wechsels der Vorhabenträgerin gilt § 12 Abs. 5 BauGB.

§ 12.2 Gleichgestellte Vorgänge

Der Zustimmung bedürfen bis zur vollständigen Vertragserfüllung auch alle Vorgänge einer gewillkürten Rechtsnachfolge oder einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung auf der Seite der Vorhabenträgerin. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Im Falle einer die Person der Vorhabenträgerin betreffenden gesellschaftsrechtlichen Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes genügt abweichend von Satz 1 eine schriftliche Anzeige einer dadurch eingetretenen Änderung in der Person der Vorhabenträgerin innerhalb von zwei Monaten nach der Eintragung der Veränderung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubi-

ger die Stadt ist. Die Stadt kann in diesem Fall aus eigenem vertraglichem Recht Ansprüche auf Sicherheitsleistung in entsprechender Anwendung des Umwandlungsgesetzes ohne Rücksicht auf Anmeldungserfordernisse geltend machen, wenn sie glaubhaft machen kann, dass durch den Umwandlungsvorgang die Erfüllung des Vertrages gefährdet ist.

§ 12.3 Rechtsnachfolge

Soweit im Falle einer Rechtsnachfolge auf Seiten einer Vertragspartei die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei übergehen, verpflichtet sich diese Vertragspartei, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge.

§ 13 Schlussbestimmungen

§ 13.1 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge:

- der Vertragstext
- seine im Einzelnen bezeichneten Anlagen.

§ 13.2 Nebenabreden

Nebenabreden sind nicht getroffen.

§ 13.3 Formbedürftigkeit von Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit, nicht bloß aus Beweisgründen, der Schriftform, soweit keine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Auch eine über

einen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands durch eine Partei gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages und lässt vertragliche Ansprüche unberührt.

§ 13.4 Auslegung von Überschriften

Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.

§ 13.5 Deutsches Recht

Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist dieses Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

§ 13.6 Gerichtsstand, Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Heiligenhafen.

§ 13.7 Nach Zahl, Maß oder Zeitdauer unwirksame Bestimmungen

Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechend Zahl oder Zeitdauer).

§ 13.8 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes grundsätzlich nicht. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung oder einzelner Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung

bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertrages niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nach kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen; kommt es nicht zu einer Einigung, ist die Stadt im Rahmen des § 315 BGB zu einer Bestimmung nach billigem Ermessen befugt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu ggf. erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Betrifft die Unwirksamkeit die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin oder andere wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages und gelingt eine Ersetzung durch eine wirksame Regelung nach Maßgabe der vorstehenden Sätze nicht, erfasst die Unwirksamkeit den Vertrag insgesamt, dieser ist dann rückabzuwickeln.

§ 13.9 Regelungslücken

Der vorstehend § 13.8 gilt sinngemäß für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten.

Heiligenhafen, den

Heide, den

.....
Heiko Müller, Bürgermeister
Stadt Heiligenhafen

.....
Thomas Schmidt, Geschäftsführer
PS Vermögensverwaltungs GmbH



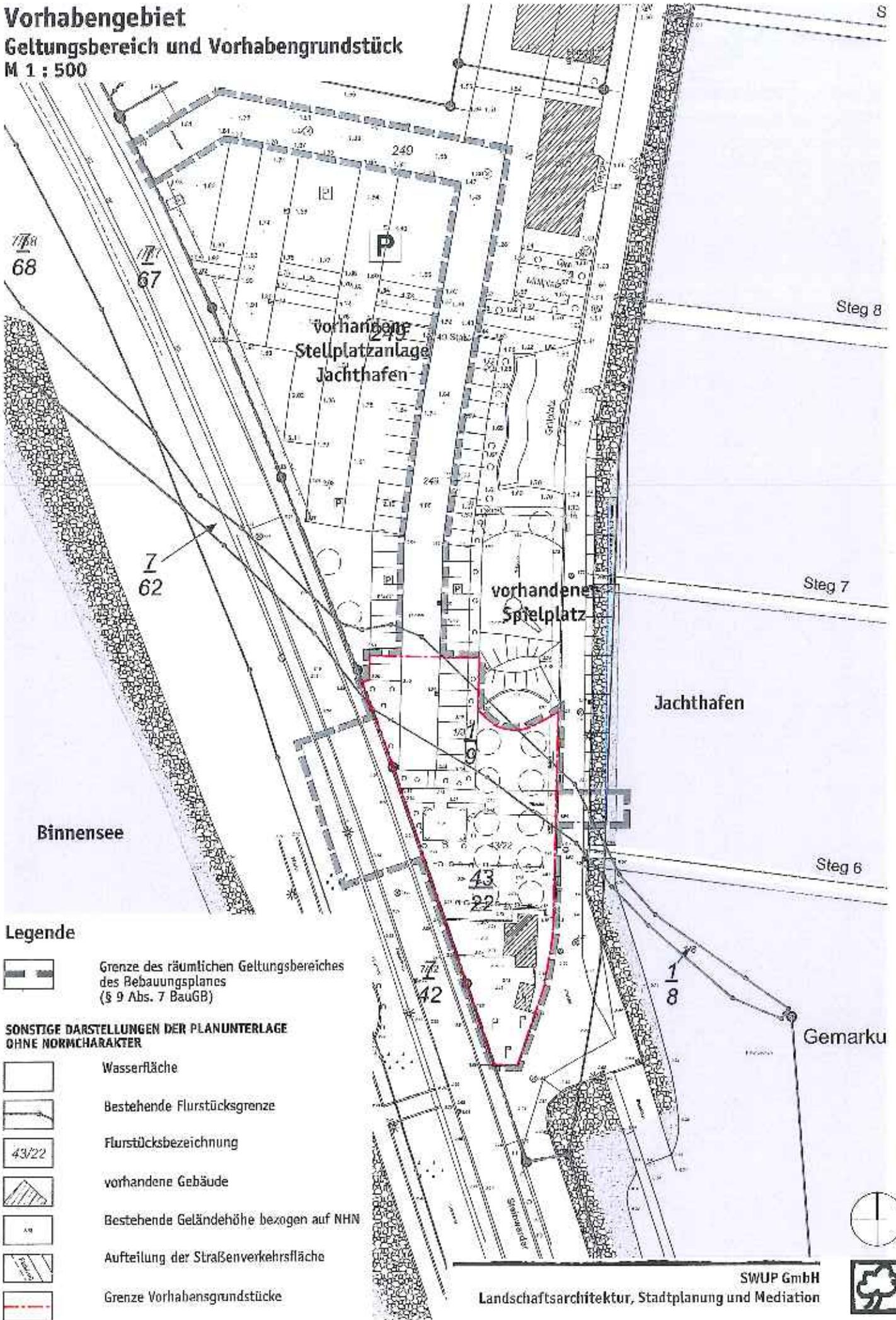
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 | Vorhabengebiet |
Anlage 1 zum Durchführungsvertrag

30.08.2019

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen: Vorhabengebiet

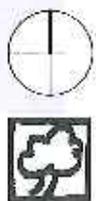
**Vorhabengebiet
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen**

Vorhabensgebiet
Geltungsbereich und Vorhabensgrundstück
M 1 : 500



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN DER PLANUNTERLAGE OHNE NORMCHARAKTER**
-  Wasserfläche
-  Bestehende Flurstücksgrenze
-  Flurstücksbezeichnung 43/22
-  vorhandene Gebäude
-  Bestehende Geländehöhe bezogen auf NHN
-  Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
-  Grenze Vorhabensgrundstücke





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

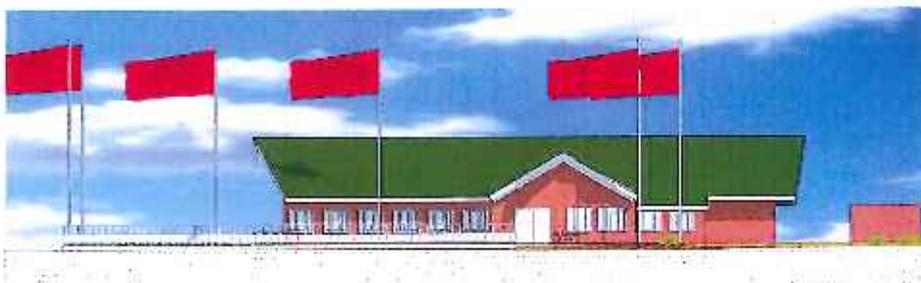
Anlage 2 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen

Vorläufige Beschreibung des Vorhabens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen

1. Bebauung

Es ist die Errichtung eines Gastronomiegebäudes geplant. Für das Vorhabengrundstück liegt eine Planung durch SAA Schweger Architekten GmbH vor.

Abbildung 1: Ansicht Ost (ohne Maßstab)



Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH

Die Grundmaße des Gebäudes umfassen ca. 35 m x ca. 13 m/17 m (ca. 505 qm Grundstücksfläche im Erdgeschoss (EG)).

Die Abbildung 2 zeigt den Lageplan des Vorhabens- und Erschließungsplans zum geplanten Vorhaben „Neubau GÖSCH SYLT Restaurantbetrieb“.

Das Gebäude bildet eine Raumkante zwischen Jachthafen sowie Jachthafenpromenade östlich des Plangebietes und der Straße „Steinwarder“ südwestlich und westlich des Plangebietes. Mit dieser Ecklage markiert das Gebäude den Eingangsbereich zur Jachthafenpromenade.

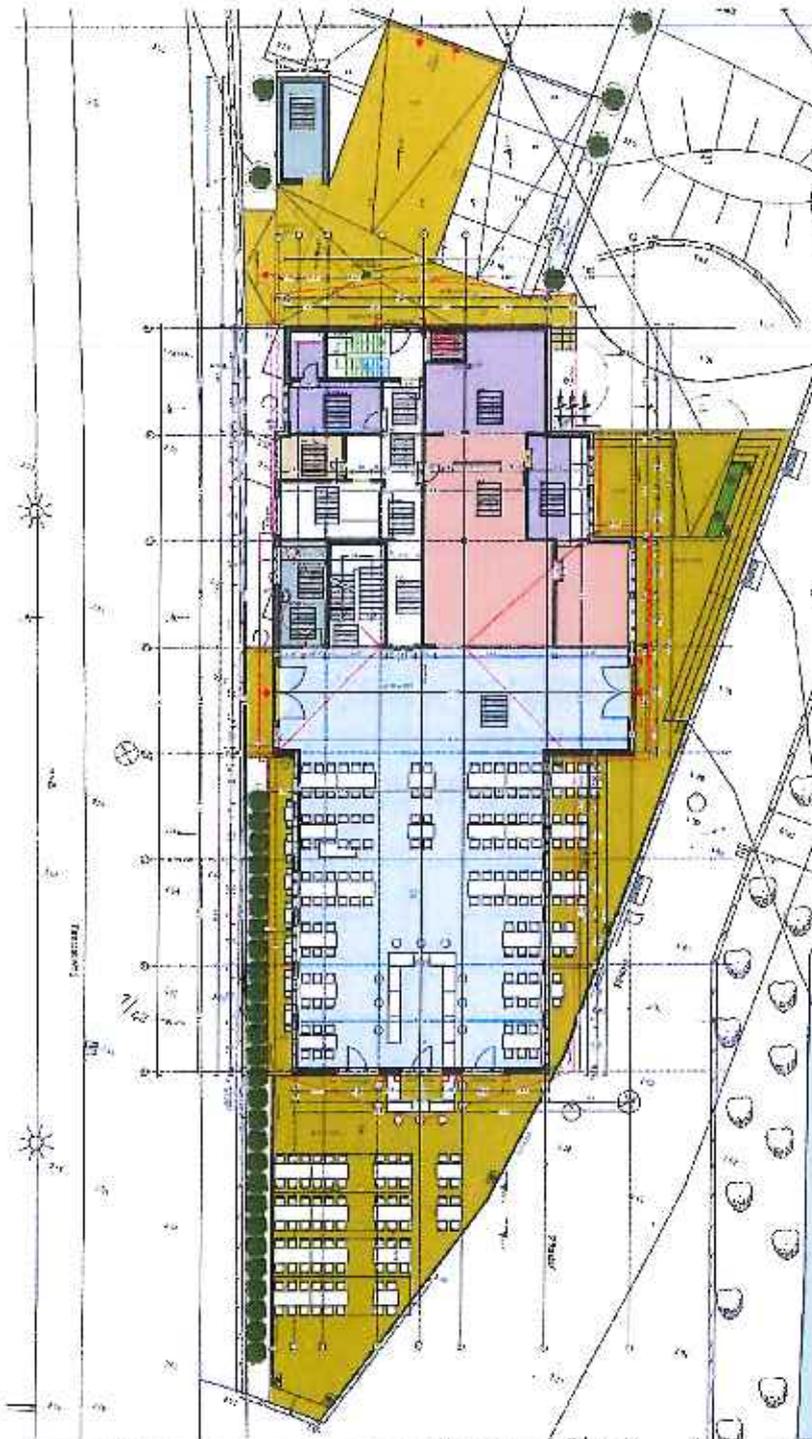
Das Gebäude ist als Stahlbeton-Konstruktion geplant mit einer Pfahl-Gründung gemäß Baugrundgutachten.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

02.09.2019

Abbildung 2: VEP-Lageplan mit EG-Grundriss (ohne Maßstab)



Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH



1.1 Höhe und Geschossigkeit

Für die Bebauung des Sondergebietes S01 „Gastronomie“ ist ein Vollgeschoss zulässig. Es ist der Neubau eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss (Erdgeschoss), einschließlich Untergeschoss (UG) in wasserdichter Bauweise sowie teilweise Nutzung des Dachgeschosses (Obergeschoss - OG) geplant.

Die Höhe des Gebäudes gliedert sich wie folgt:

- Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) soll auf mindestens +2,50 m NN (Berücksichtigung der Gefährdung durch Hochwasser) liegen.
- Die Traufhöhe liegt bei 3,80 m; die Firsthöhe bei 7,70 m (Bezugspunkt OKFF EG), zzgl. eines geringen Spielraumes von maximal 0,2 m nach oben.

1.2 Grundrisse und Nutzung

Das Erdgeschoss (siehe Abbildung 2) dient dem Gastronomiebetrieb mit Küche und mit bis zu 125 Sitzplätzen innerhalb des Gebäudes, die um bis zu 125 Sitzplätze außen ergänzt werden. Für die 125 Sitzplätze außerhalb des Gebäudes sollen entsprechende Holzdecks-/Holzterrassen im Osten und Süden des Gastronomiegebäudes angelegt werden. Die Terrassen sollen über Holztreppen an die vorhandenen Wege in der Umgebung und über einen barrierefreien Zugang (Rampe) an der Nordseite angeschlossen werden. Entlang der Holzterrassen sind im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade Holzkonstruktionen mit Verglasung als Windschutz vorgesehen. Diese haben eine Elementgröße von ca. 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite. Es ist weiter eine Überdachung durch Sonnenschirmanlagen und Markisensystemen als Sonnen- und Regenschutz geplant.

Zusätzlich ist eine Ergänzung des Gastronomieangebotes im EG durch einen Kioskverkauf geplant. Der Kioskverkauf ist vollständig in den Betrieb der Gastronomie integriert.

Der anfallende Müll wird in einem geschlossenen Nebengebäude mit einer Größe von 5 m x 2,5 m (Holzschuppen) im Norden des Gastronomiegebäudes getrennt gesammelt.

Zwischen dem EG und dem UG ist ein Lastenaufzug geplant.



Das Untergeschoss (UG) (siehe Abbildung 3) dient der Nutzung für ein Besucher-WC, Personalräume für Umkleide, Dusche und WC, einen Babywickelraum, Lager- und Kühlräume, Getränkelager sowie für Ver- und Entsorgungsräume wie einen Hausanschlussraum und Haustechnik.

Abbildung 3: Grundriss Untergeschoss (UG) (ohne Maßstab)



Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH

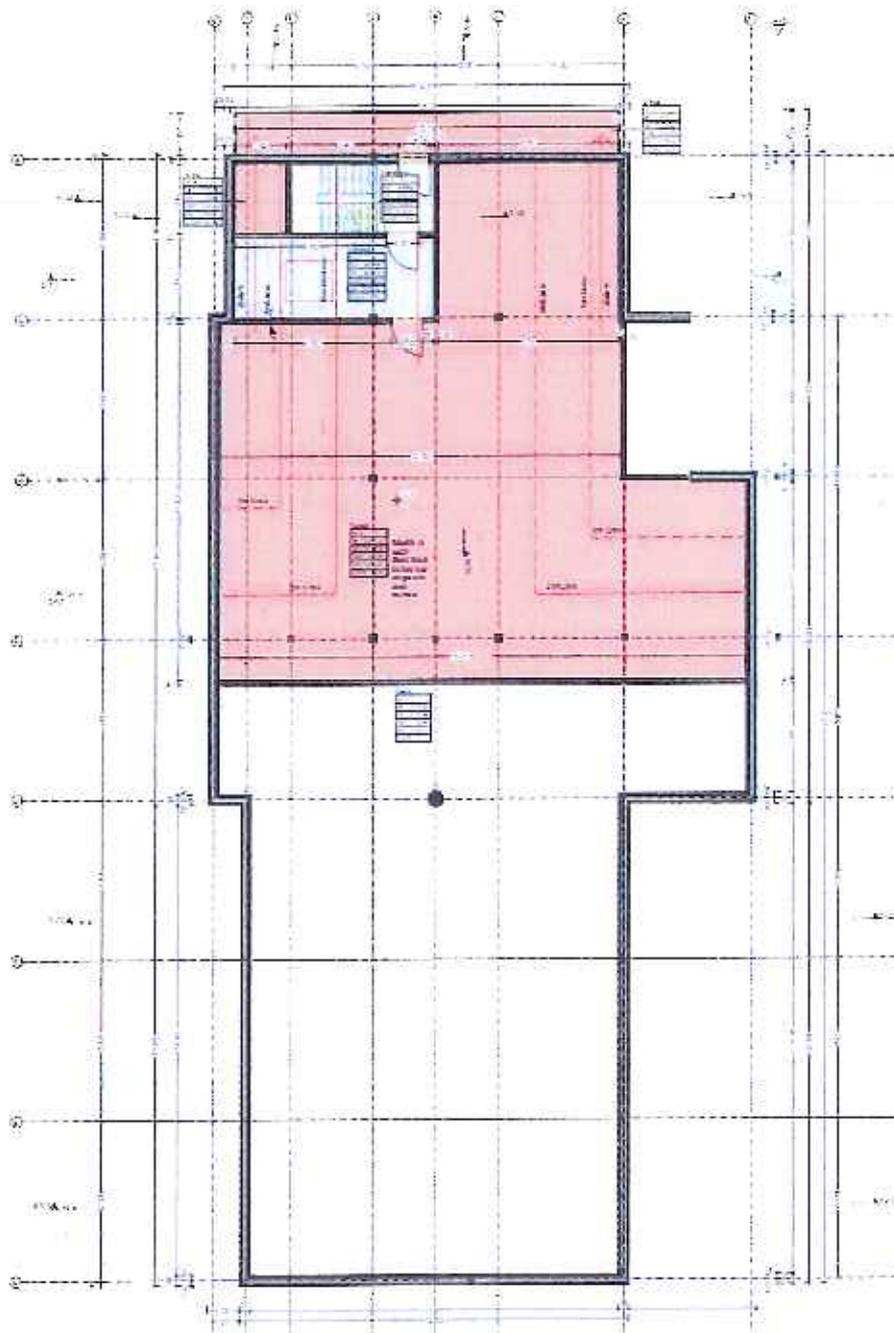


Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

02.09.2019

Das Obergeschoss (Dachgeschoss) (siehe Abbildung 4) dient der Nutzung von Nebenräumen, wie ein Personalraum, der Haustechnik und der Raumlufttechnik. Es ist kein Besucherverkehr im Obergeschoss geplant.

Abbildung 4: Grundriss Obergeschoss/Dachgeschoss (OG) (ohne Maßstab)



Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH



1.3 Bautypologie und Gestaltelemente

Die Architektur der geplanten Bebauung ist angelehnt an „nordische/schwedische Holzhausoptik“. Das Gebäude wird durch eine vertikale Holzverschalung, von Norden und Süden durch den Giebel des Satteldaches, von Osten und Westen durch den Nebengiebel sowie durch die Fenster und Türen gegliedert. Für das Gebäude ist als Dachform ein Satteldach mit ca. 35° Dachneigung, 77gl. Nebengiebel, geplant. Das Dach soll extensiv begrünt werden.

Abbildung 5: Dachaufsicht (ohne Maßstab)



Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH



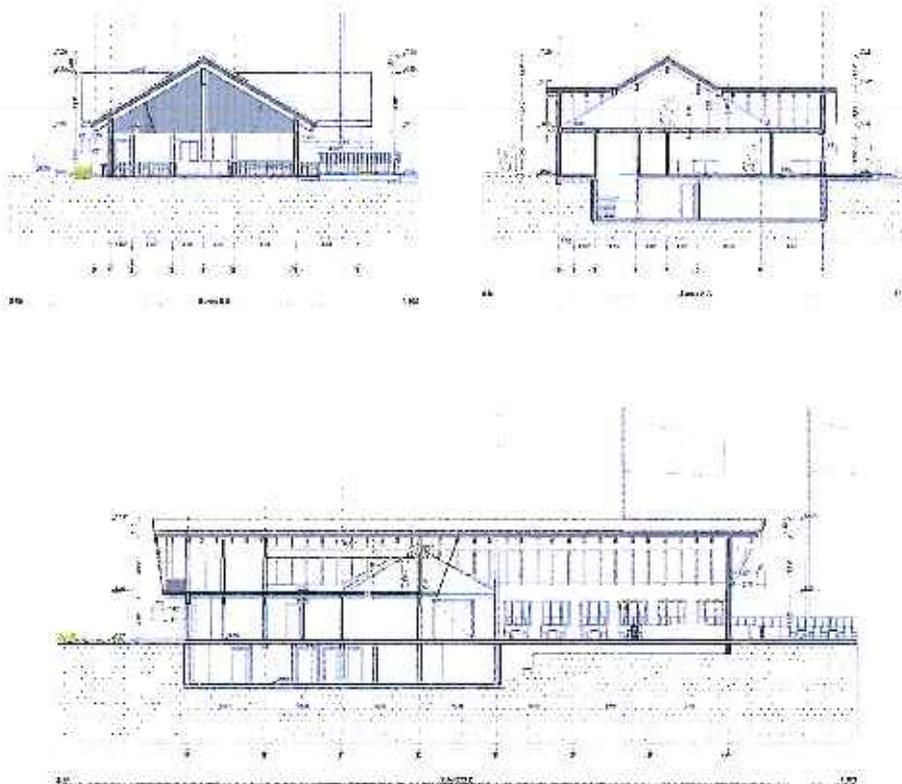
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

02.09.2019

Die vertikale Holzverschalung ist mit einem Farbstrich „Schwedisches Rot“ geplant. Die Fenster- und Türrahmen sollen in weiß gestaltet werden.

Es ist die Aufstellung von Werbeanlagen an der Gebäudefassade und die Anlage von sieben Fahnen mit einer Fläche bis maximal 3 m^2 im Hochformat bzw. max. 2 m^2 im Querformat geplant.

Abbildung 6: Schnitte (A-A, E-E und D-D) (ohne Maßstab)



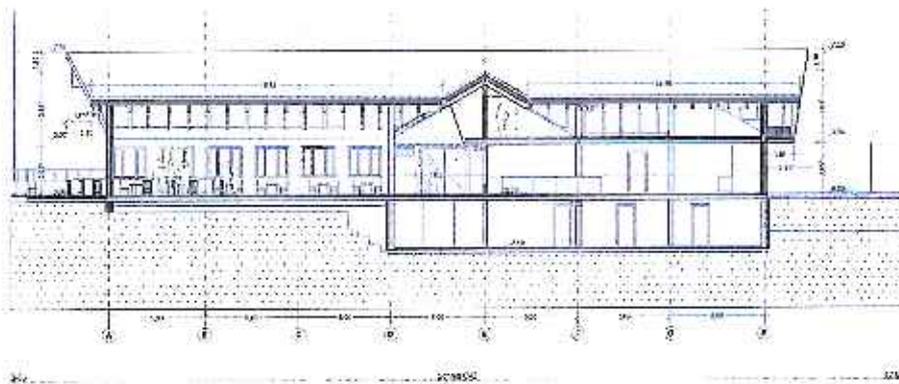
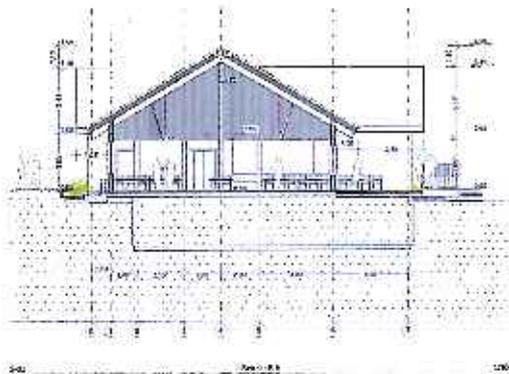
Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

02.09.2019

Abbildung 7: Schnitte (B-B und C-C) (ohne Maßstab)



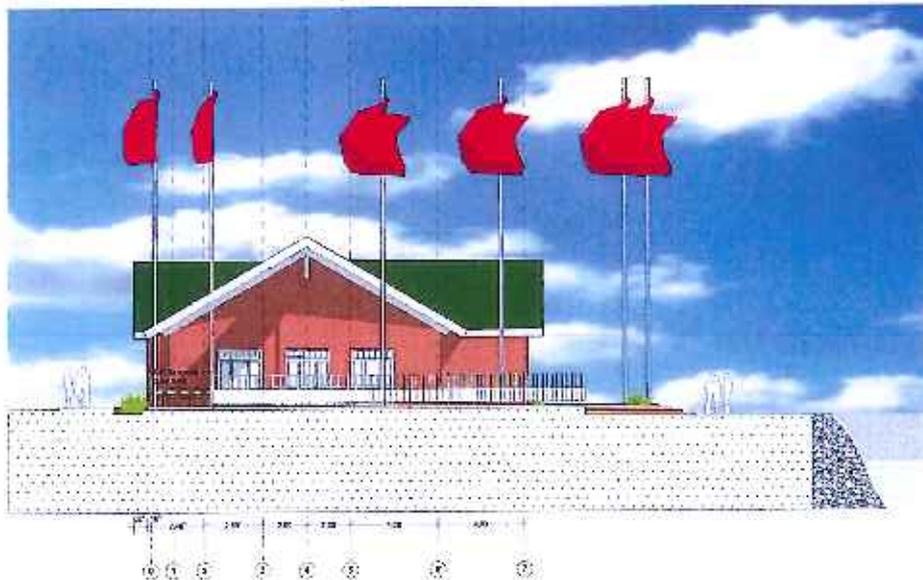
Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH



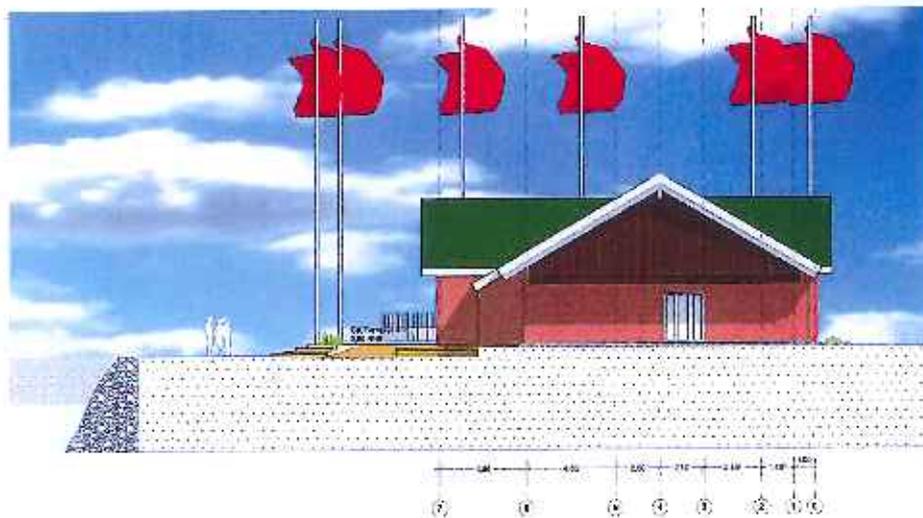
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

02.09.2019

Abbildung 8: Ansicht Süd und Nord (ohne Maßstab)



4.21 Ansicht Süd



4.22 Ansicht Nord

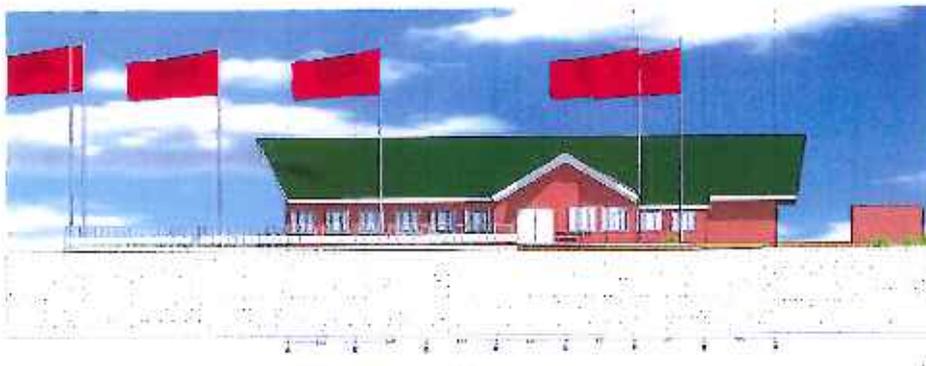
Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

02.09.2019

Abbildung 9: Ansicht Ost und West (ohne Maßstab)



Quelle: SAA Schweger Architekten GmbH



2. Betreiberkonzept

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH, mit Sitz Hamburger Str. 87, 25746 Heide ist Vorhabenträger der am Jachthafen der Stadt Heiligenhafen geplanten GÖSCH-SYLT-Gastronomie.

Zuständiger Betreiber der Gastronomie ist die PS Ostsee GmbH (GÖSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste) mit Sitz Hamburger Str. 87, 25746 Heide.

Das auf dem Vorhabengrundstück geplante Gebäude dient der Unterbringung einer GÖSCH SYLT Gastronomie mit Sitzplätzen innerhalb des Gebäudes und außerhalb des Gebäudes auf den zugehörigen Terrassen sowie der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Ein geplanter Kiosk/Straßenverkauf im Erdgeschoss ist vollständig in den Betrieb der Gastronomie integriert.

3. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Grundstückes ist durch die Straße „Steinwarder“ gegeben. Der Straßengehweg im Westen und die Jachthafenpromenade im Osten stehen für die fußläufige Erschließung zur Verfügung.

Die Belieferung der Gastronomie (das Be- und Entladen) erfolgt direkt auf dem Vorhabengrundstück selbst. Die Grundstücksanlieferung erfolgt mittels Zufahrt von Norden über die vorhandene Stellplatzanlage der HVB. Es ist eine Ausfahrt vom Grundstück über die westlich gelegene Gehwegüberfahrt auf die Straße „Steinwarder“ vorgesehen. Diese dient allein der Aus- und nicht der Einfahrt. Die Einweisung erfolgt durch den Lieferanten oder durch das Personal des Betreibers. Die erforderliche Zufahrt über die Stellplatzanlage der HVB im Norden wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit einbezogen.

An der Nordseite des Gebäudes stehen dem Grundstück ein Stellplatz für die anliefernden Fahrzeuge sowie 4 Mitarbeiter-Stellplätze zur Verfügung. Die weiteren 10 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden über die Stadt Heiligenhafen bzw. die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) abgelöst. Östlich des Gebäudes werden zur Jachthafenpromenade hin Fahrradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen angeboten.

Die rettungstechnische Erschließung erfolgt über die Straße „Steinwarder“. Zusätzlich ist im Notfall eine Erreichbarkeit über die Jachthafenpromenade gegeben.



4. Ver- und Entsorgung

Die zur Durchführung des Vorhabens eintretenden Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu leisten.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen unterirdisch geführt werden. Dafür sind, wenn erforderlich, Leitungsrechte bzw. ein ausreichender Korridor zur Führung der Leitungen planungsrechtlich festgesetzt.

Im Bereich der Straße „Steinwarder“ liegen Versorgungsleitungen im westlichen Gehwegbereich, zu denen Anschlüsse hergestellt werden sollen. Dadurch sind Querungen im Bereich der Straße „Steinwarder“ erforderlich. Für die Leitungslegung sind vorhandene Hochwasserschutzanlagen an der Straße Steinwarder zu beachten und deren Funktionsfähigkeit sicherzustellen.

4.1 Abwasserentsorgung

Das Büro DIJSCHL INGENIEURE Rhein-Main GmbH & Co.KG wurde mit der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung beauftragt.

Das Regen- und Schmutzwasser wird getrennt geführt.

Schmutzwasser

In der Straße „Steinwarder“ befindet sich der öffentliche Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Von dem Schmutzwasserkanal soll ein neuer Grundstücksanschluss an das geplante Gastronomiegebäude hergestellt werden. Der neue Übergabeschacht soll nördlich des Gastronomiegebäudes im Bereich der Hofeinfahrt angeordnet werden.

Der Vorhabenträger

Das fetthaltige Abwasser der Restaurantküche soll über einen im Untergeschoss angeordneten Fettabscheider geführt und aufbereitet werden.

Die Rückstauebene liegt bei dem Gebäude oberhalb des Erdgeschossbodens. Aus diesem Grund und dem Überflutungsschutz gegen Hochwasser werden sämtliche Entwässerungsgegenstände über eine Hebeanlage geführt.

Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Vorgesehen ist eine direkte Entwässerung in die östlich vom Gebäude gelegene Ostsee bzw. den Jachthafen. Die erforderliche Fläche für die Leitungslegung östlich des Vorhabengrundstückes wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit einbezogen.



Für die Oberflächenentwässerung der Stellplätze sowie der Zu- und Abfahrt ist eine Filterung vor der direkten Entwässerung in die Ostsee / den Jachthafen erforderlich. Dies soll über einen Substratfilter durchgeführt werden. Anschließend soll die Grundleitung an die Regenwassergrundleitung angeschlossen werden und anschließend gemeinsam in das Hafenbecken geleitet werden.

Für die Niederschlagsentwässerung werden die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff.) und entsprechend eine Behandlung des verschmutzten Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Ostsee bzw. den Jachthafen beachtet.

Der Vorhabenträger stimmt die Details mit der Stadt Heiligenhafen als zuständigem Ver- und Entsorgungsträger ab und klärt die Genehmigungserfordernisse.

4.2 Müllentsorgung

Der anfallende Müll wird in einem geschlossenen Nebengebäude im Norden des Gebäudes getrennt gesammelt. Das Mülltrennsystem beinhaltet allgemeinen Abfall, Glas, Papier/Pappe sowie Küchenabfälle (gekühlte Lagerung aufgrund von Fischabfällen).

Die Müllentsorgung soll über die Straße „Steinwarder“ sichergestellt werden. Der ZVO führt die Abfall- und Wertstoffsammlungen an den Erschließungsstraßen aus. Die Erschließungsstraßen und -wege müssen dafür auch bei parkenden Fahrzeugen ausreichend breit für das Befahren mit Großraum-Sammelfahrzeugen sein. Dies ist im vorliegenden Fall über die Straße „Steinwarder“ gegeben.

4.3 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) gegeben. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt, ebenso wie die Schmutzwasserentsorgung, von der Straße „Steinwarder“. Die Versorgungsleitung führt über das Grundstück in den Trinkwasserhausanschlussraum. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Löschwasser

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 ist eine Löschwasserkapazität von 48 bzw. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.



Aus den Verfahren zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr.1, Nr. 2 und Nr. 3 ist durch Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) Energie GmbH ua. vom 15.04.2013 und 29.01.2014 bekannt, dass die erforderliche Löschwasserkapazität von 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden kann. Es ist weiter bekannt, dass nördlich und südlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 innerhalb eines Radius von 300 m Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden sind. Die Versorgung mit Löschwasser ist dadurch sichergestellt.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird die Löschwasserversorgung und das Brandschutzkonzept zu bestätigen sein.

4.4 Gas- und Energieversorgung

Gasversorgung

Die Gasversorgung soll über die Straße „Steinwarder“ gesichert werden. Dort ist eine Gasleitung durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Die Gasversorgung des Grundstückes erfolgt durch das zuständige Gasversorgungsunternehmen. Das Gebäude erhält einen Hausanschluss für Gas im Kellergeschoss der Gastronomie. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Energieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Eine Leitungsauskunft wurde eingeholt. Für die Bebauung des Grundstückes ist beim Team Pönitz die Umverlegung der Mittelspannung und des Trafos, welcher sich auf dem Grundstück befindet, beantragt und bereits vorbesprochen. Die erforderliche Umverlegung der Trafo-Station soll im Herbst des Jahres 2019 im Anschluss an die Jachthafensaison erfolgen. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

4.5 Brandschutz

Die rettungstechnische Erschließung des Gebäudes ist beidseitig über die Straße „Steinwarder“ (westlich) und durch die Jachthafenpromenade (östlich und süd-östlich) für Lösch- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Die zu begrünenden Dächer im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ müssen von außen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig und geschützt sein. Entsprechend sollen die Dachkonstruktion und die Dachbaustoffe der zu begrünenden Dachflächen die Anforderungen einer harten Bedachung erfüllen.

Für die Verwendung der Dachbaustoffe wird die entsprechende DIN beachtet.

Die in der DIN 4102-4 zu „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen: Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile“, Kapitel 11.4.7, aufgeführten Baustoffe erfüllen die Kriterien einer harten Bedachung und dementsprechend einer gegen Flugfeuer und strahlender Wärme widerstandsfähigen extensiven Dachbegrünung.



5. Geplante Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet weist Geländehöhen von +2,73 m NN bis +1,85 m NN auf, liegt unmittelbar am Jachthafen und ist damit den Einflüssen der Ostsee ausgesetzt. Aufgrund der Geländehöhe von Teilflächen des Geltungsbereiches unter +2,35 m NN bildet der Geltungsbereich ein potentiell signifikantes Hochwasser-Risikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser (bei Ostseehochwasser überschwemmungsgefährdetes Gebiet) ab. Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder), im hochwassergefährdeten Bereich. Die unmittelbar an das Vorhabengrundstück anschließende Straße Steinwarder verfügt über eine Hochwasserschutzanlage bis zum Niveau +2,60 m NN. Damit ist ein Flucht- und Rettungsweg gegeben. Entsprechend verpflichtet sich der Vorhabenträger zu Hochwasserschutzmaßnahmen.

Die Grundstücksausfahrt soll die an dieser Stelle eingebaute Hochwasserschutzanlage der Stadt Heiligenhafen (Winkelstützwall) berücksichtigen.

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser wird durch die festgesetzte Höhenlage des Gebäudes (Mindestmaß der OKFF EG + 2,50 m NN) Rechnung getragen.

Der Schutz gegen Wellenschlag soll bis zu einer Höhe von NN +2,85 m sichergestellt werden. Dies entspricht der Höhe des Referenzwasserabstandes der Hochwasserrisikogebiete von NN +2,35 m zuzüglich eines zu erwartenden Wellenschlages von bis zu + 0,50 m. Der Schutz gegen Wellenschlag ist durch Dammbalken geplant. Diese sollen vor den der Ostsee bzw. der Hafenseite zugewandten Eingangstüren errichtet werden, da für die Binnenseeseite eine maximale Wasserhöhe von NN +1,80 m angenommen werden kann. Der Zulauf zum Binnensee kann verschlossen werden. Von dieser Seite (westlich des Geltungsbereiches) wird kein Wellenschlag erwartet.

6. Gebietsinterner und Externer Ausgleich

Die innerhalb des Plangebietes gemäß der textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 unter Nr. 17 und Nr. 18 herzustellenden Bepflanzungen, die unter Nr. 19 herzustellende Dachbegrünung und die unter Nr. 20 herzustellende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sind durch den Vorhabenträger durchzuführen.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erfolgte durch das BÜRO GREUNER PÖNICKE (BBS).

Für das zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ermittelte, verbleibende Kompensationsdefizit von 193 qm erfolgt die externe Ablösung des Ausgleichserfordernisses durch Zuordnung zu den Flächen „Biotopaufwertungen auf



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (HVB). Es werden 193 qm „ausgebucht“.

Die Flächen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ umfassen Biotope der Dünen und artenarmes Grünland, auf denen bereits Biotopaufwertungen durch die HVB durchgeführt wurden. Die Flächen unterliegen einer weilergehenden Pflege durch die HVB. Für diese Flächen ist eine Zuordenbarkeit für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt.

Die HVB ist Eigentümerin der Flächen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“. Es handelt sich insgesamt um ca. 2,6 ha, verteilt auf

- die Flurstücke 4/2 (teilweise), 7/70 (teilweise), 7/142 (teilweise), 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/11 (teilweise), 8/12 (teilweise), 9/2 (teilweise), Flur 12 in der Gemarkung Heiligenhafen im Kreis Ostholstein (Gemeinde Heiligenhafen, Stadt) sowie
- die Flurstücke 1/10, 40/39, 40/23, 43/64, 1/10 (jeweils teilweise), Flur 13 in der Gemarkung Heiligenhafen im Kreis Ostholstein (Gemeinde Heiligenhafen, Stadt).

Die Ablösung ist durch Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der PS Vermögensverwaltungs GmbH und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG vertraglich abzufassen. Dieser Gestattungsvertrag ist der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zur Kenntnis zu geben.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger.

Referenzliste

BÜRO GREUNER PÖNICKE (BBS), 2019: B-Plan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen. Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung.

DUSCHL INGENIEURE Rhein-Main GmbH & Co.KG, 2019: Erläuterungsbericht zur Ver- und Entsorgung. Technische Gebäudeausrüstung. Vorplanung.



Anlage 3 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO**

Bedachungsmaterial

1. Die Dächer der Gebäude im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sollen zu mindestens 70% in Form einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.
2. Die zu begrünenden Dächer sind als harte Bedachung auszuführen.

Die Bedachungsmaterialien müssen gegen Flugfeuer und gegen strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Als Bedachungsmaterialien sind nur solche Materialien zu verwenden, die in der DIN 4102-4 zu „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen: Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile“, Kapitel 11.4.7, aufgeführt sind und dementsprechend die Kriterien einer harten Bedachung erfüllen.

Dachneigung

3. Die Dachform der Gebäude im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ ist als gleichgeneigtes Satteldach auszuprägen. Es ist eine Dachneigung von ca. 35°, zzgl. Nebengiebel, zulässig.

Fassadengestaltung

4. Die Fassaden der Gebäude im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sind mit einer vertikalen Holzverschalung auszuführen. Als Farbe für die vertikale Holzverschalung ist ein „Schwedisches Rot“ vorgesehen. Die Fenster- und Türrahmen sollen in weiß gestaltet werden.

Windschutzwände für Außensitzbereiche

5. Entlang der Holzterrassen im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sind Holzkonstruktionen mit Verglasung als Windschutz mit einer Elementgröße von ca. 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite zulässig. Bei den Glasflächen mit offener Anfliegbarkeit sind Maßnahmen gegen die Verletzung und Tötung von Vögeln durch Vogelschlag / Kollision umzusetzen.



Markisen und Sonnenschutzanlagen

6. Im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade des Sondergebietes S01 „Gastronomie“ ist eine Überdachung durch Sonnenschirmanlagen und Markisensystemen als Sonnen- und Regenschutz über den Holzterrassen vorgesehen. Es sind nur unifarbene, werbefreie Sonnenschirmanlagen und Markisen zulässig. Die Sonnenschirmanlagen und Markisen dürfen Aufdrucke des Restaurant-Logos haben.

Terrassen

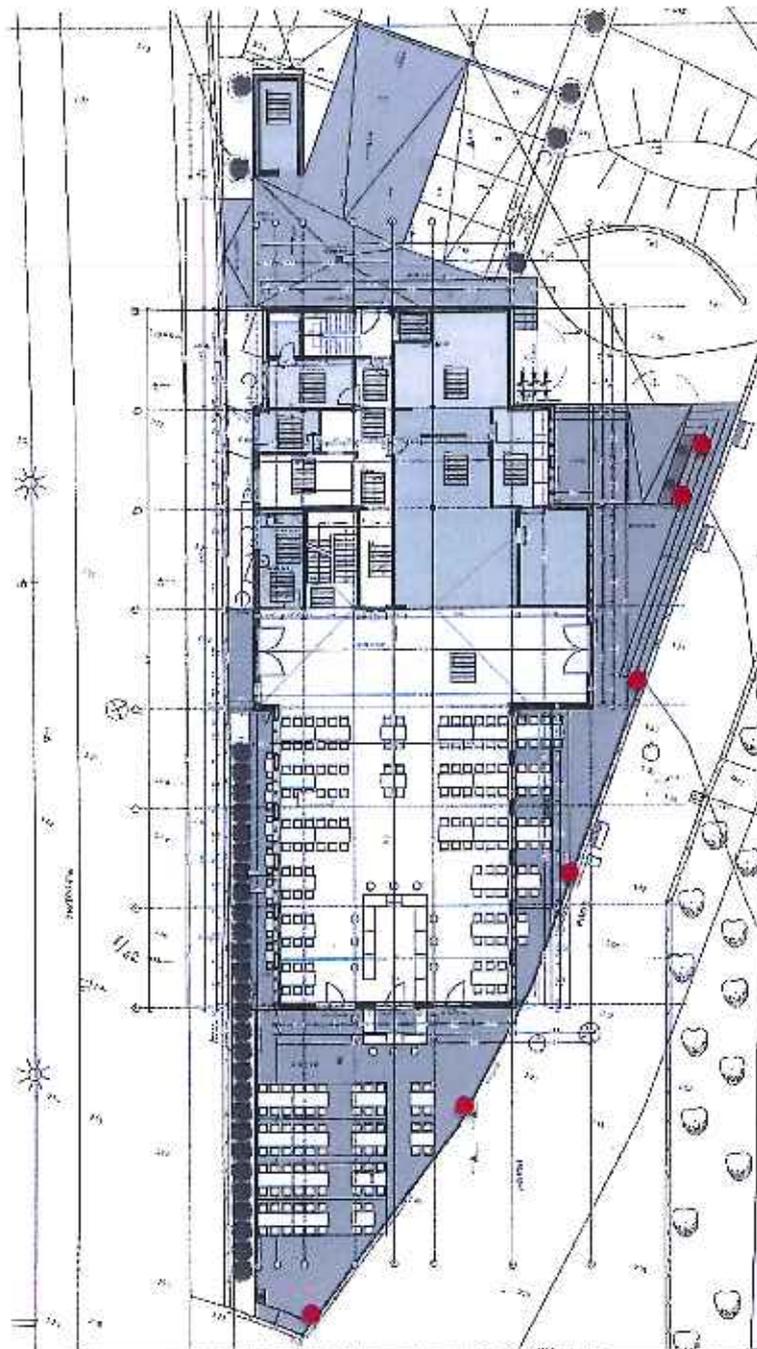
7. Die Terrassenbeläge sind aus Holz bzw. aus Materialien mit Holzoptik herzustellen.

Werbeanlagen

8. Werbeanlagen sind in Form von sechs Fahnen mit einer Fläche bis max. 3 m² im Hochformat bzw. max. 2 m² im Querformat zulässig. Es sind nur unifarbene, werbefreie Fahnen zulässig. Die Fahnen dürfen Aufdrucke des Restaurant-Logos aufweisen.
Für die Anbringung der Fahnen sind freistehende Fahnenmasten mit einer Masthöhe von max. 7 m an den in der Abbildung 10 gekennzeichneten Standorten zulässig.



Abbildung 10: Verortung der Fahnenmasten (ohne Maßstab)



Quelle: SWUP GmbH auf Grundlage SAA Schweger Architekten GmbH



9. Mit dem Gastronomiegebäude verbundene Werbeanlagen, die das Restaurant-Logo / den Restaurant-Schriftzug darstellen und zur Eigendarstellung und Erkennbarkeit des Gastronomiebetriebes selbst dienen, sind zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen dürfen eine Größe von 3 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen zu den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Parallelwerbung darf nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 0,80 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 0,80 m sein.

An der Nord- und Westseite des Vorhabengrundstückes sind Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

An der Ost- und Südseite des Vorhabengrundstückes sind Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig.

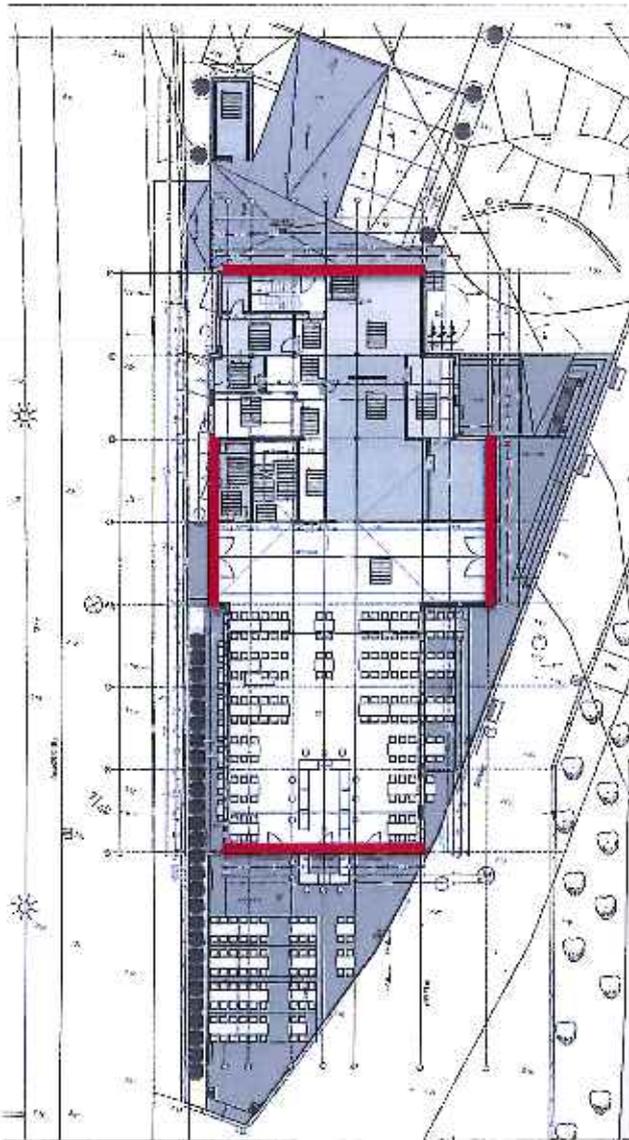
Warenautomaten sind im Vorhabengebiet unzulässig.

Es sind die Hinweise zu Werbeanlagen und ortsfesten Einrichtungen zu beachten. Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit dem WSA Lübeck abzustimmen.

In Abbildung 11 sind die Fassaden des Gastronomiegebäudes gekennzeichnet, an denen die Werbeanlagen geplant sind.



Abbildung 11: Verortung der Gebäudefassaden mit Werbeanlagen



Quelle: SWUP GmbH auf Grundlage SAA Schweger Architekten GmbH



Zäune und Einfriedungen

10. Entlang der Holzterrassen im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ im Westen zur Straße „Steinwardor“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade sind die unter 5. genannten Windschutzeinrichtungen in Form von Holzkonstruktionen mit Verglasung mit einer Elementgröße von ca. 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite zulässig.

Weitere Anlagen von Zäunen oder Einfriedungen sind unzulässig.

Davon ausgenommen ist die Errichtung von Anlagen (Winkelstützwänden), die dem Hochwasserschutz des Vorhabensgrundstückes dienen.

Ebenfalls ausgenommen ist die Errichtung von Wänden/Einhausung für den geplanten Müllstandort im Norden des Gastronomiegebäudes.

Anpflanzungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

11. Je angefangene 6 Stellplätze soll ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm gemessen in 1,30 m Höhe der Art „Salix alba – Silber-Weide“ gepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
12. Im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ zur Straße „Steinwardor“ sollen Pflanzstreifen im Charakter „Weißdüne“ hergestellt werden. Dies trägt zur Einbindung des Vorhabens in das Gesamtkonzept der neu entstandenen Bebauung auf dem Steinwardor bei. Weiterhin tragen diese Pflanzstreifen zu einer Trennung des Straßengehweges von den Gastronomie-Terrassen bei, wodurch der Straßengehweg nicht als Verkehrsfläche für die Gastronomie fehlgenutzt wird.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Hinweise

Die Werbeanlagen und ortsfeste Einrichtungen dürfen gemäß §34 Abs.4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStr.G) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Entsprechende Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Forderungen zur Anlage und Errichtung von Leuchtreklamen und Wirtschaftswerbung beziehen sich auch auf die Baustellenbeleuchtung.

Referenzliste

BÜRO GREUNER PÖNTCKE (BBS), 2019: B-Plan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen. Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung.

DUSCHI.INGENIEURE Rhein-Main GmbH & Co.KG, 2019: Erläuterungsbericht zur Ver- und Entsorgung. Technische Gebäudeausrüstung. Vorplanung.