

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

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

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

A) SACHVERHALT

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

B) STELLUNGNAHME

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

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

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Variante A:

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

Variante B:

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



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	<i>W/M. Adam</i>

Beschlussvorschlag:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/-innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

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

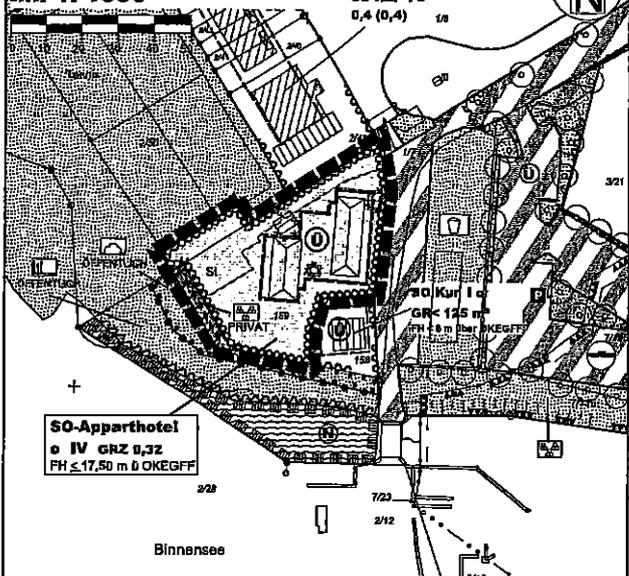
18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Oetelstein, Trenkamp 24, 23511 Bad Schwartau, www.pib-ld.de



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1: 1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

■ ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

○ SONSTIGES SONDERGEBIET - APPARTHOTEL - § 11 BauNVO

■ MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,32 GRUNDFLÄCHENZAHL § 16 BauNVO

IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH <= 17,50 m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

○ BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

○ OFFENE BAUWEISE

○ BAUGRENZE

■ GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ GRÜNFLÄCHEN

■ EXTENSIVGRÜNLAND

■ PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

■ SONSTIGE PLANZEICHEN

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

■ St STELLPLATZE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

■ KÖNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

○ VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

○ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

■ UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND -HOCHWASSERSCHUTZ-

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV, mit §§ 1 - 16 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - APPARTHOTEL -** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet - Apparthotel - dient der Unterbringung eines Appartehotels mit allen erforderlichen Nebenanlagen.
 - Inverhüll der Sondergebieten sind zulässig:
 - Ein Betriebsgebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Im Erdgeschoss Läden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m²
 - eine Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Berufschaffspersonen.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB LV, mit §§ 18 - 21a BauNVO)
 - HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,65 m über der vorhandene, mittleren Geländehöhe der angrenzenden Promenade liegen.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von 0,64 überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Apparthotel - kann ausnahmsweise für nicht überzählige, gewerblich genutzte Außenterrassen um bis zu 100 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Apparthotel - kann ausnahmsweise für Balkone um bis zu 50 m² nach § 18 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 23 BauNVO)
 - Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubare festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bewirtschaftliche Belange bleiben unberührt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LV, mit § 19a des Baugesetzbuches (BauGB) LV, mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 für das Gebiet für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantentbrücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. / Auf Beschluss der Stadtvertretung vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 19 Abs. 2 Nr. 17 § 13 Abs. 2 Nr. 1 LV.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 LV.m. § 9 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfreit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den Siegel (Müller) -Bürgermeister-

- Der katastralmäßige Bestand am sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

..... das Siegel (.....) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ öffentlich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den Siegel (Müller) -Bürgermeister-

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

Heiligenhafen, den Siegel (Müller) -Bürgermeister-

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

Heiligenhafen, den Siegel (Müller) -Bürgermeister-

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

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantentbrücke

Vorentwurf

ÜBERSICHTSPLAN

M 5.000

Stand: 08. November 2016

