

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	30. NOV. 2017	5
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (östlich Straße Steinwarder nördlich Steinwarderdammbrücke)

A) SACHVERHALT

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste, Hamburger Straße 87 a, 25746 Heide beabsichtigt, östlich der Straße Steinwarder nördlich der Steinwarderdammbrücke einen Neubau für einen Restaurantbetrieb zu errichten. Der Baukörper soll entsprechend den Darstellungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (maritimes Gewerbe, Handel, Gastronomie) genutzt werden. Auf das beigefügte städtebauliche Konzept wird verwiesen.

Die PS Vermögensverwaltungs GmbH, Hamburger Straße 87 a, 25746 Heide beantragt hierfür die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

B) STELLUNGNAHME

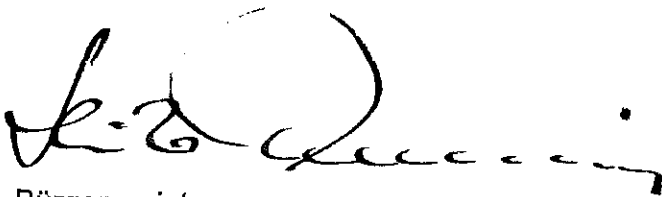
Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt werden.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine Vereinbarung geschlossen, wonach sich dieser zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für das Gebiet östlich der Straße Steinwarder nördlich der Steinwarderdammbrücke wird das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet.
2. Mit der Erarbeitung des Planentwurfes 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, der 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 14tägige 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 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 bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).


Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	20.11.19
Amtsleiterin / Amtsleiter	20.11.19
Büroleitender Beamter	20.11.19

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

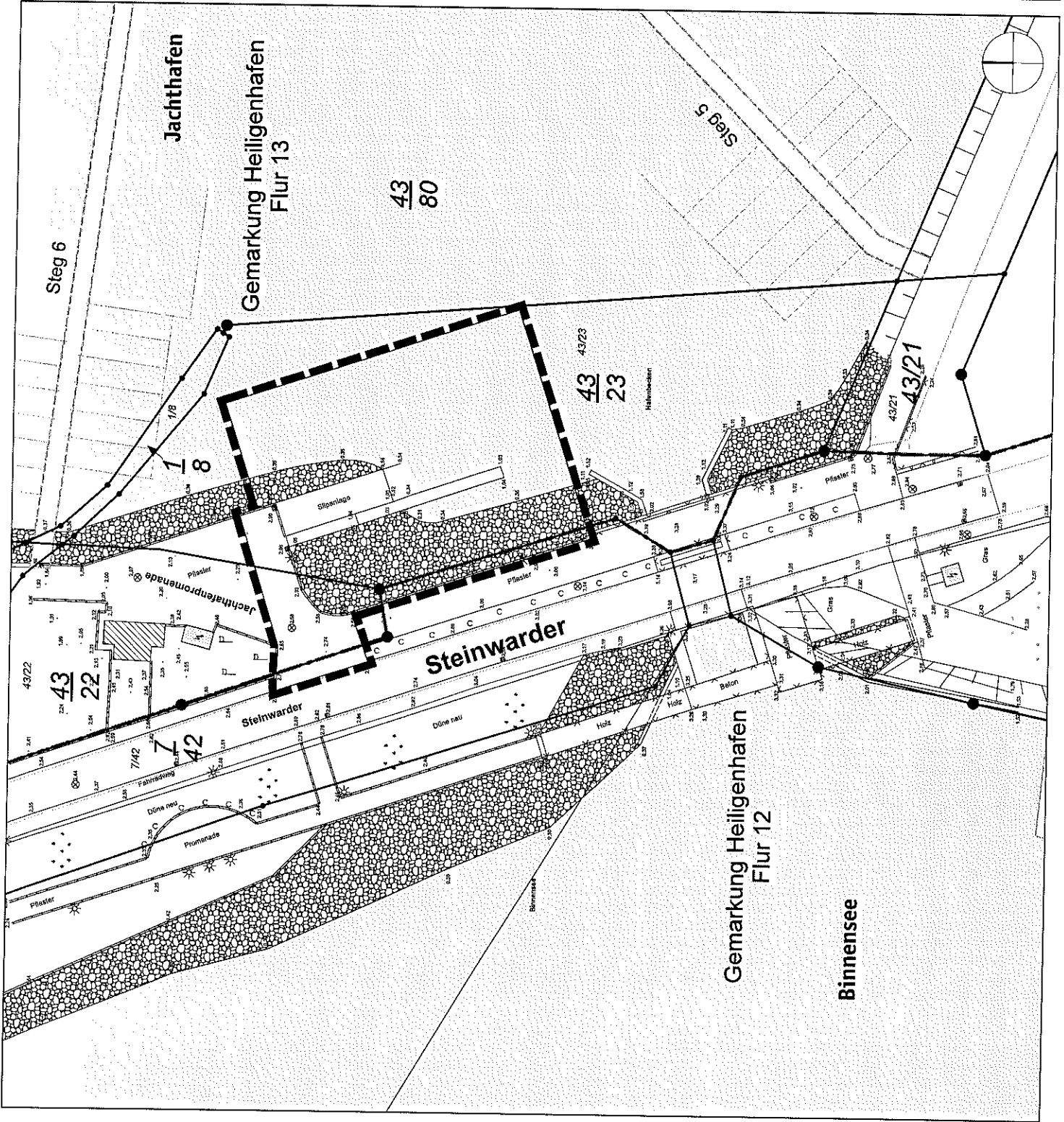
Ja-Stimmen:

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.



Nr.	Datum	Veränderung	Name

VORHABENTÄGER
 PS Vermögensverwaltungs GmbH
 GÖSCH SYLT Linzenznehmer Kategorie Küste
 Hamburger Straße 87a
 25746 Heide

PLANUNG

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADTPLANUNG UND FREIZEIT

 SNIUP GmbH
 Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Freizeit
 Siedlungsweg 111
 25811 Heide
 Tel. +49 461 2511-110
 Fax +49 461 2511-111
 www.sniup.de

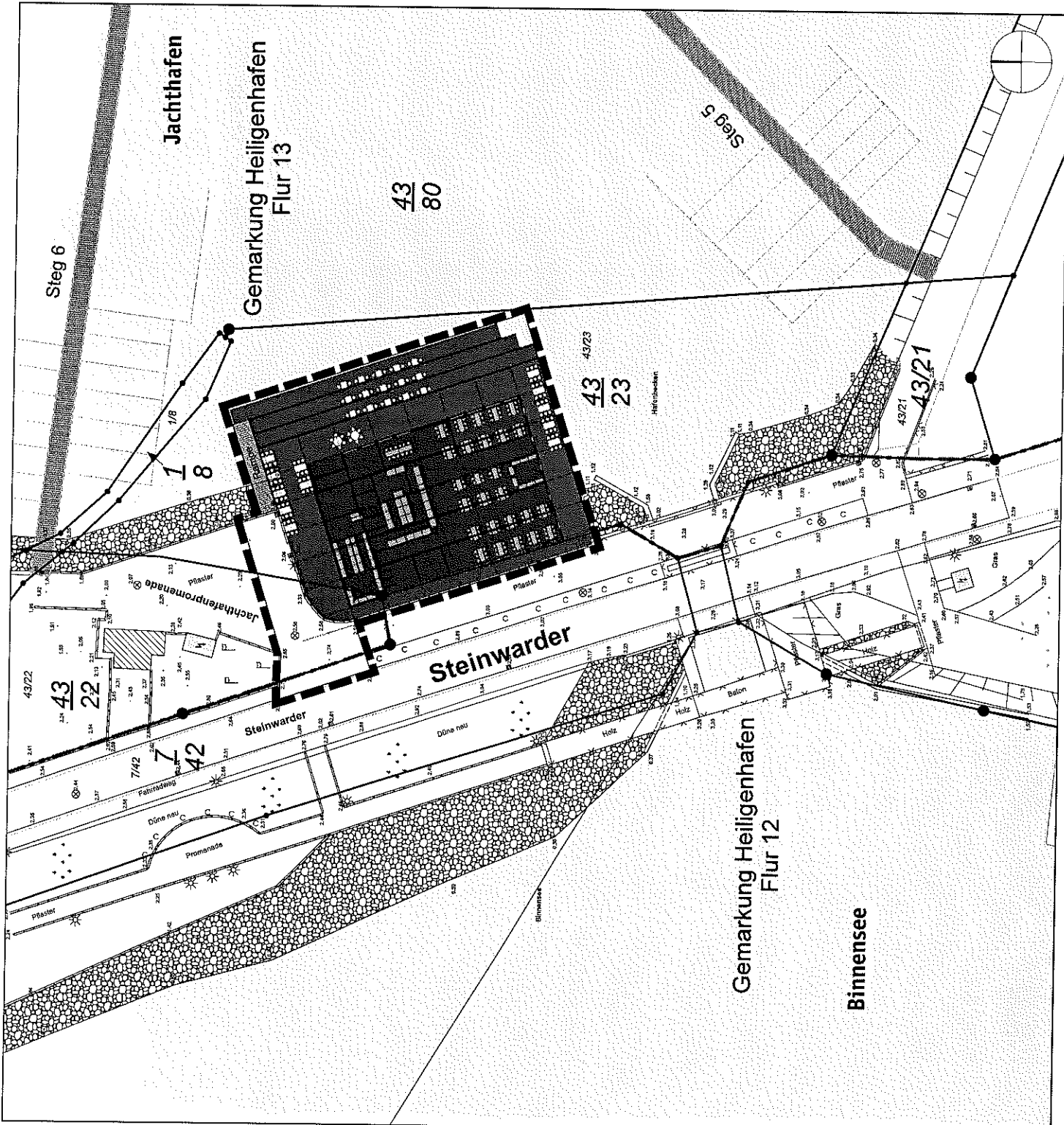
VORHABEN
 Stadt Heiligenhafen
 GÖSCH SYLT - Restaurantbetrieb am Jachthafen
 Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 "Östlich der Straße Steinwärder und nördlich der Steinwärder-Dammbrücke"

PLANUNGSPHASE
 Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan

STAND 12.11.2017
 BEARBEITER Sy

ZEICHNUNGSSTÜCKEL
 Geltungsbereich

MASSSTAB 1:500
 PLANNUMMER 01
 INDEX A
 PLANFORMAT DIN A3



Nr.		Datum		Folienangabe		Blatt	
VORABENTÄGER PS Vermögensverwaltungs GmbH GÖSCH SYLT Linzenznehmer Kategorie Küste Hamburger Straße 87a 25746 Heide							
PLANUNG Landschaftsarchitekt, Stadtplanung und Redaktion SWIP GmbH Heide 111 25746 Heide Tel. 0431 22 22 22 Fax 0431 22 22 22 www.swip.de							
VORABEN Stadt Heiligenhafen GÖSCH SYLT - Restaurantbetrieb am Jachthafen Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 "Östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke"							
PLANUNGSPHASE Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan							
STAND		17.11.2017		BEARBEITER		Sy	
ZEICHNUNGSTITEL Lageplan nach SAA Schweger Architekten							
MASSSTAB		1:500		PLANNUMMER		02	
INDEX		A		PLANFORMAT		DIN A3	



PS Vermögensverwaltungs GmbH | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 der Stadt
Heiligenhafen | Antrag auf Einleitungsbeschluss

17.11.2017

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 Lageplan und Ansichten



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 - Restaurantbetrieb. Als Standort ist der Bereich der Slipanlage nördlich der Steinwarder-Dammbrücke und östlich der Straße Steinwarder vorgesehen.

Folgende Nutzung und Bebauung soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Errichtung einer auf Pfählen gegründeten Plattform am Wasser mit einer Abmessung von ca. 42 m x 32 m und einer Grundfläche von ca. 1.300 m² im Anschluss an die befestigten Flächen der Jachthafenpromenade, teilweise über dem vorhandenen Schüttsteindeckwerk, teilweise über dem Wasser.
- Neubau eines eingeschossigen Gebäudes mit Grundmaßen von ca. 20 m x 30 m (ca. 600 m² Grundfläche) und Satteldach für einen Restaurantbetrieb mit bis zu 300 Sitzplätzen innen und außen (Aufteilung etwa 50/50) auf der o.g. Plattform.
- Ergänzung des Gastronomieangebotes durch Kiosk-Verkauf.
- Gestaltung der Plattform am Wasser als Holzdeck mit Außensitzplätzen des Restaurants, teilweise mit Windschutzverglasung und teilweise mit zum Wasser abfallenden Stufenanlagen.
- Die Höhenlage der Plattform/ des Restaurants ist zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes auf +3,00 bis +3,10 m üNNH vorgesehen.

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 rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen.

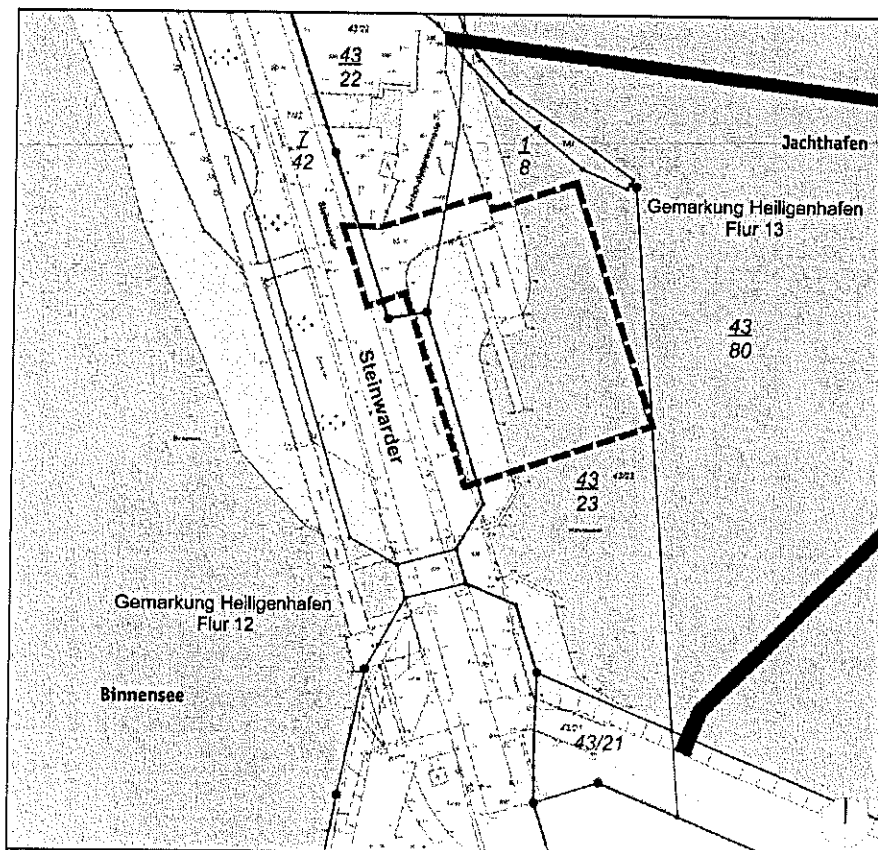
Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Heiligenhafen. Vorhabenträger ist die PS Vermögensverwaltungs GmbH GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste.



1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 0,15 ha groß. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 7/43 der Flur 12 Gemarkung Heiligenhafen sowie Teilflächen der Flurstücke 43/22 und 43/23 der Flur 13 Gemarkung Heiligenhafen.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Vorhabengrundstück mit ca. 0,13 ha Größe. Zur Verdeutlichung der Erschließung des Vorhabengrundstückes sowie der Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen beinhaltet das Plangebiet benachbarte Grundstücke der Jachthafenpromenade bis zur Straße Steinwarder gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, über welche die Erschließung sichergestellt wird.

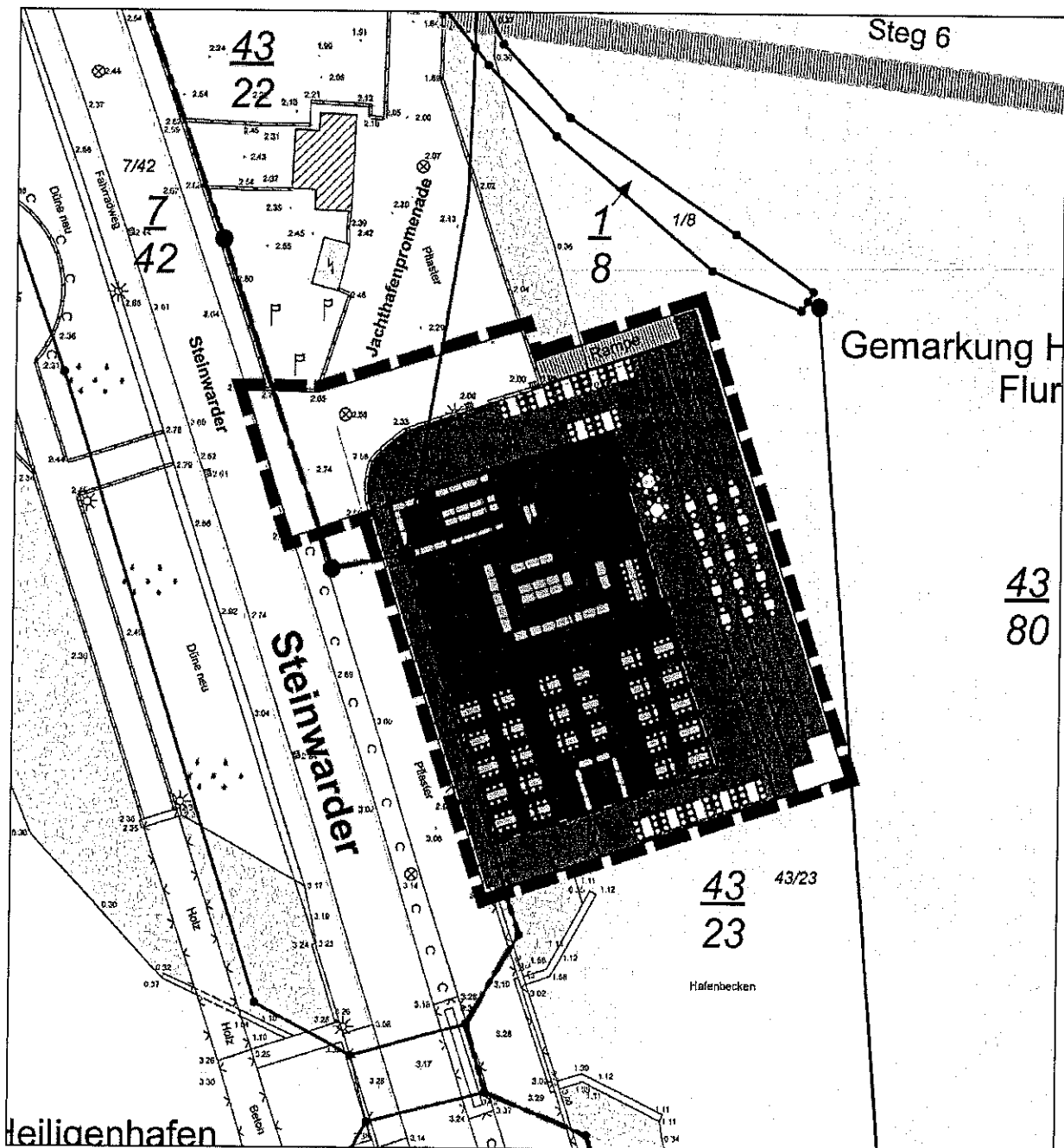




1.3 Städtebauliches Konzept

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans nach SAA Schweger Architekten (Stand 17.11.2017)/ SWUP GmbH zum geplanten Vorhaben „Neubau GOSCH SYLT Restaurantbetrieb“.

Abbildung 1: Lageplan





Plattform

Der Neubau der Holzplattform mit einem GOSCH SYLT – Restaurantbetrieb ist im Bereich der Slipanlage nördlich der Steinwarder-Dammbrücke vorgesehen.

Die Errichtung der Plattform muss unter Erhalt der vorhandenen, dem Hochwasserschutz dienenden Schüttsteinböschung erfolgen. Auch das Durchlassbauwerk zum Binnensee darf durch die Plattform nicht verändert werden.

Die Plattform greift mit einem Niveau von +3,00 m bis +3,10 m üNN die Höhenlage der Jachthafenpromenade am Hochpunkt der Steinwarder-Dammbrücke auf und gewährleistet damit Anforderungen an den Hochwasserschutz. Gleichzeitig wird hiermit ein ebenengleicher und damit barrierefreier Zugang zur Plattform und zum Restaurant gewährleistet.

Nach Norden fällt die das Vorhabengrundstück begleitende Jachthafenpromenade auf +2,60 m bis +2,00 m üNN ab. Die Plattform wird in diesem Bereich mit Stufenanlagen zur angrenzenden Promenade vermitteln.

Die Gründung der Plattform erfolgt auf Kleinpählen mit Stahlmantel. Nach erster statischer Einschätzung werden ca. 30 – 40 Pfähle benötigt.

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 auf einer Plattform über dem Wasser“ gefasst werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung von Baugrenzen, die maximal zulässige Grundfläche(nzahl) und Geschossfläche(nzahl) sowie über die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich eng an der Vorhabensplanung. Die GRZ (Grundflächenzahl) für das Gebäude wird daher etwa bei 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 weiteren Plattformflächen 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 vielfrequenzierten Jachthafenpromenade ist dieser Grundstücksnutzungsgrad gerechtfertigt.

Das Gebäude erhält ein Geschoss. Als Dachform ist ein Satteldach mit Dachbegrünung vorgesehen. Erforderliche Lüftungsanlagen werden durch einen Dachaufsatz ebenfalls mit Satteldach gestaltet. Die Traufhöhe wird bei ca. 3,50 m über Fußbodenebene Erdgeschoss (OKFF EG) liegen, die Firsthöhe des Hauptfirstes bei ca. 7,35 m über OKFF EG und die Firsthöhe der Entlüftung bei ca. 8,90 m über OKFF EG.

Der Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser muss durch Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Höhenlage des Gebäudes und der Plattform Rechnung getragen werden. Diese sollen mindestens ein EG-Niveau von +3,00 m bis +3,10 m üNN aufweisen. Weiterhin sind am Baukörper Maßnahmen zu berücksichtigen, wie bspw.



17.11.2017

auftriebssichere Gründung und ggf. für einen erhöhten Schutz Dammbalkenverschlüsse an Türen.

Die folgenden Abbildungen von SAA Schweger Architekten (Stand 17.11.2017) zeigen den geplanten Grundriss sowie die Gebäudeansichten.

Abbildung 2: Grundriss

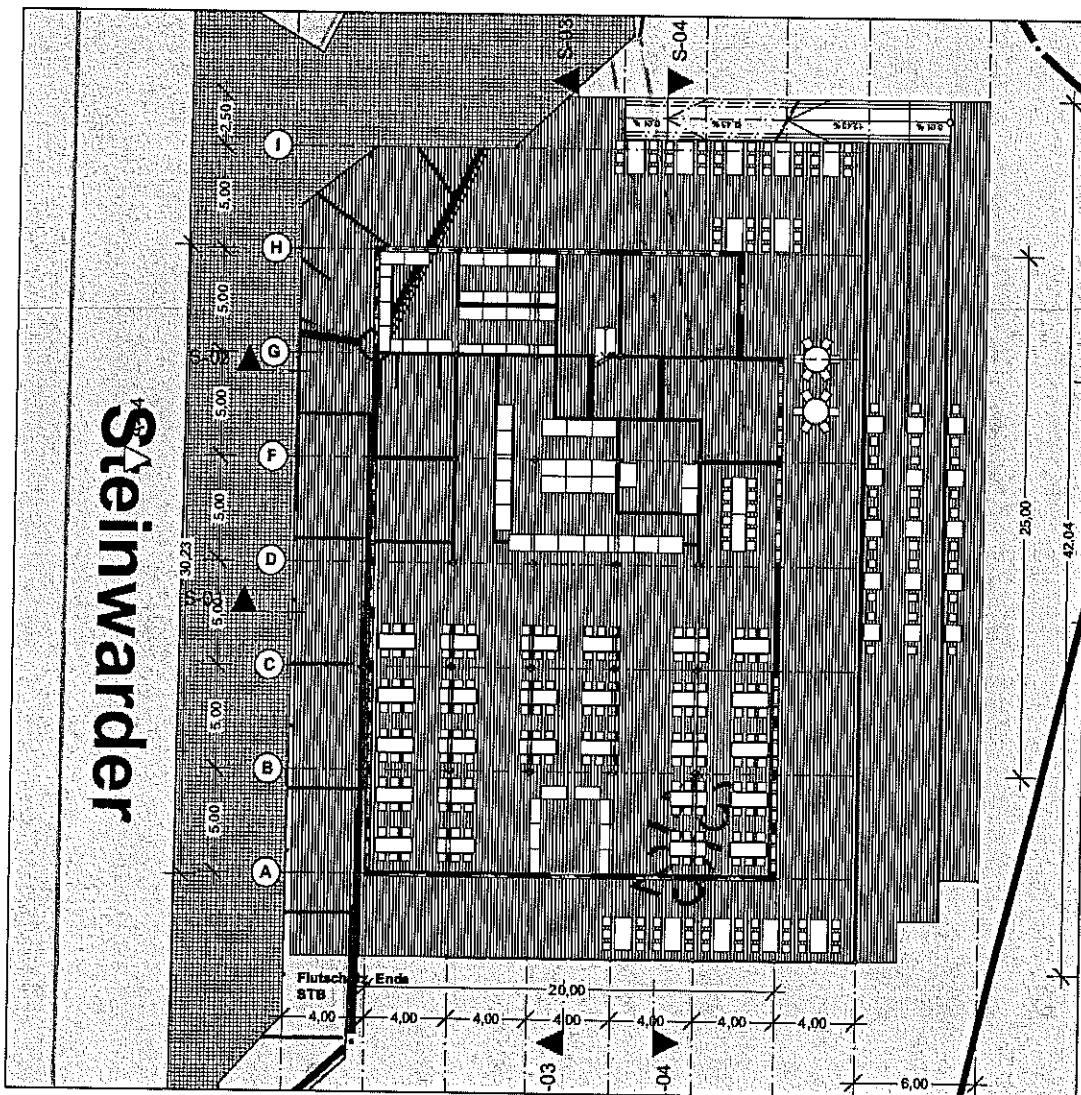




Abbildung 3: Ansicht Süd

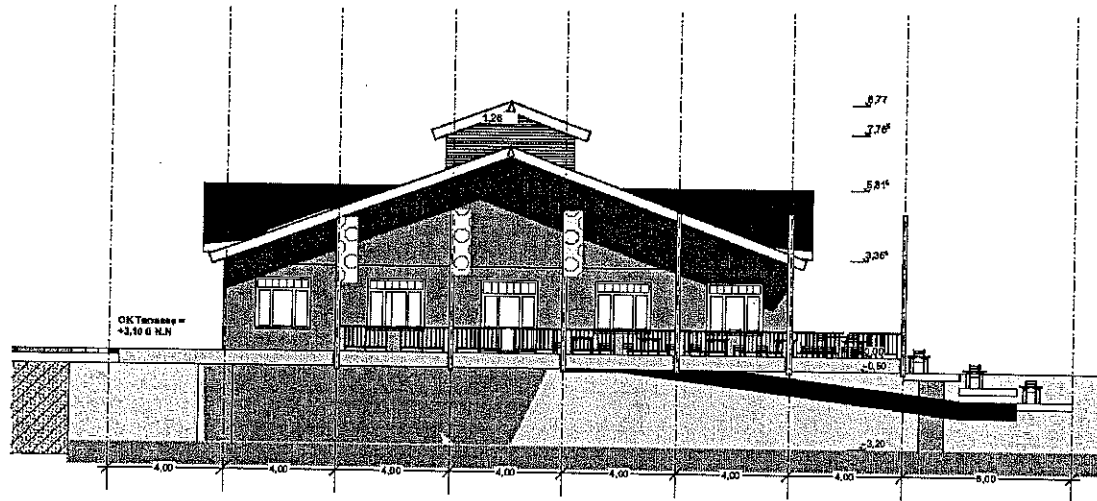


Abbildung 4: Ansicht Nord

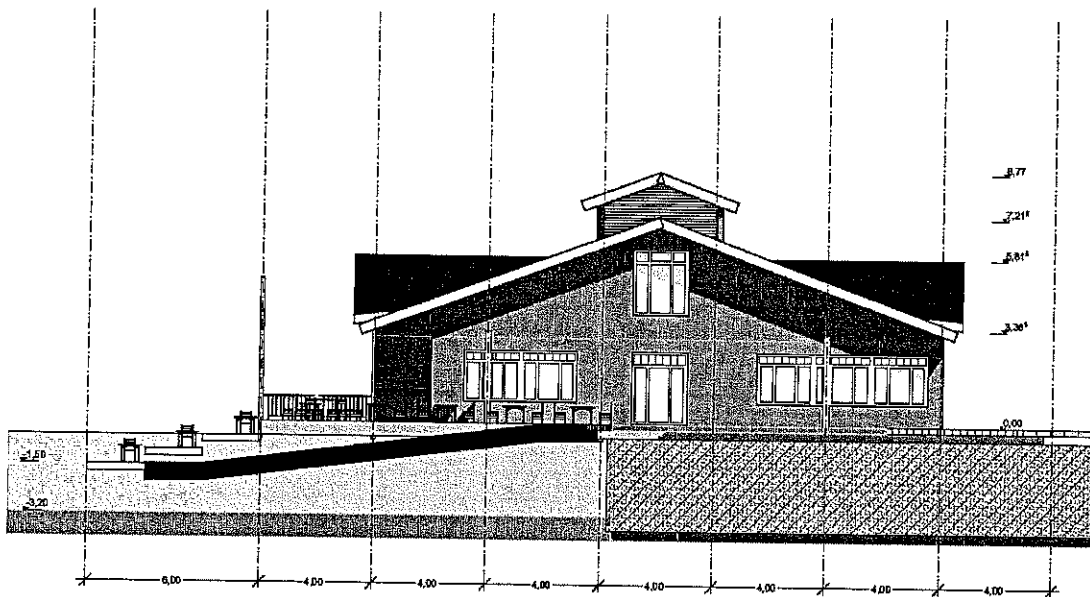




Abbildung 5: Ansicht Ost

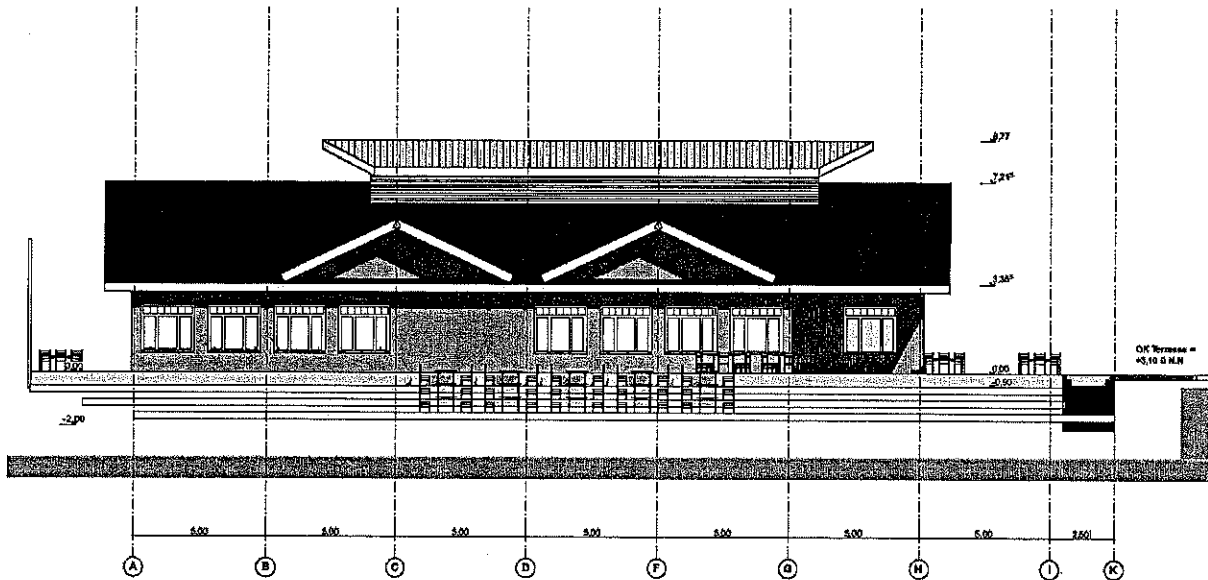
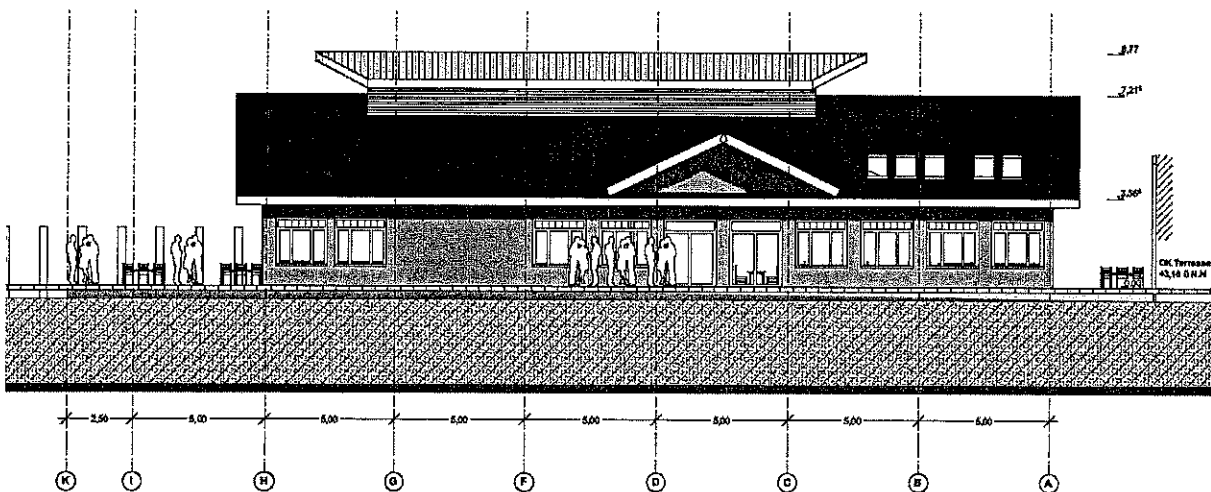


Abbildung 6: Ansicht West



Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Straße Steinwarder und die Jachthafenpromenade. Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfolgt über die Ausweisung von Fahrrechten. Für die Anlieferung, die über die Flächen der Jachthafenpromenade erfolgen wird, sind Anlieferungszeiten zu verabreden und zu beachten, um den Fußgängerverkehr auf der Promenade nicht zu stören.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen abgelöst werden.



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 über die Ausweisung von Leitungsrechten.

Für die Müllsammlung sind gesonderte Räume innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Die fachgerechte Entsorgung/Abholung wird durch den Restaurantbetrieb organisiert und kann über die Straße Steinwarder erfolgen. Üblich ist eine täglich Abholung durch ein dafür beauftragtes Unternehmen.