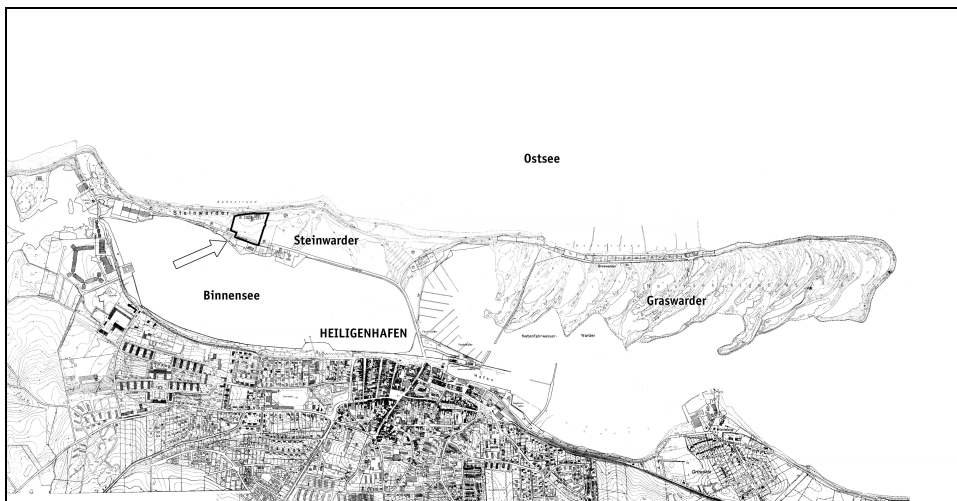


Stadt Heiligenhafen

B-Plan 12, 11. Änderung "Dünenpark"

Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 12, 11. Änderung "Dünenpark"
Begründung

Auftraggeber

HVB
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe
Am Jachthafen 4a
23774 Heiligenhafen

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.06.2012

Planverfasser

Seebauer | Wefers und Partner GbR
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn
Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	1
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	1
1.4	Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	2
1.5	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.6	Eigentumsverhältnisse	3
1.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Planinhalt und Abwägung.....	4
2.1	Planungsziele	4
2.2	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	4
3.	Durchführung des Bebauungsplans.....	5
4.	Verfahren	5
5.	Beschluss über die Begründung	6
6.	Literatur.....	7

**Begründung
zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen
im Teilbereich "Dünenpark"**

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Bauaufsicht hat im Bauantragsverfahren der HVB für das Bauvorhaben Dünenpark den Einwand geltend gemacht, dass die gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassenflächen auf Garagengeschossen nicht als Nebenanlagen bzw. Bestandteil der Garagen des ebenerdigen Geschosses gelten können und damit auch nicht unter die bereits festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ je Baugebiet fallen. Da die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, wie in der Begründung auch dargelegt, explizit zum Ziel hatte großzügige Terrassenflächen auf den ebenerdigen Garagengeschossen zu schaffen, muss hier durch Änderung und Ergänzung textlicher Festsetzungen eine Klarstellung über deren Zulässigkeit herbeigeführt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 29.03.2012 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H., S. 6) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Sie dient lediglich der Klarstellung.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die in der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit den zugelassenen Überschreitungen der GRZ-Ausnutzung je Baugrundstück vorbereiteten Eingriffe, die auch auf die Terrassenflächen abgestellt waren, bereits bilanziert sind und der Ausgleich geregelt ist.

Daher kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet und von

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Mit Durchführung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

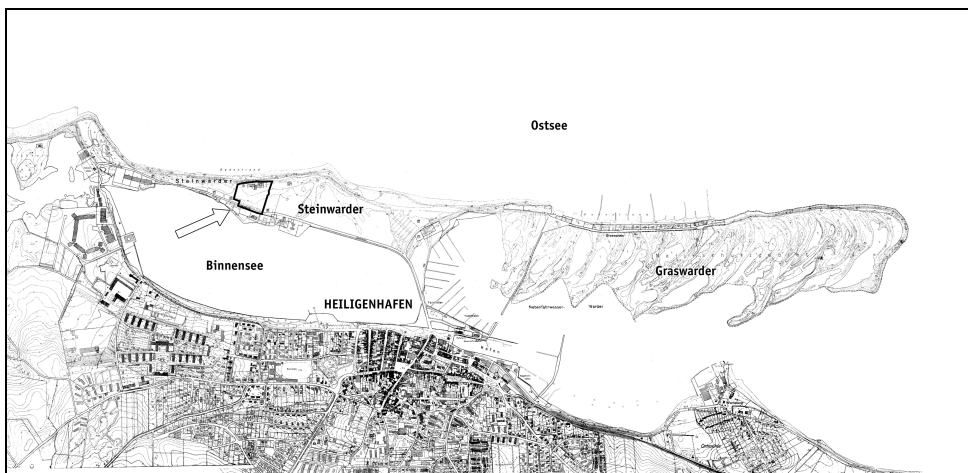
§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders an der Ostsee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1). Das Plangebiet umfasst Grünflächen, Promenadenwege und Bauflächen zur Strandversorgung im Bereich des "Dünenparks".

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen



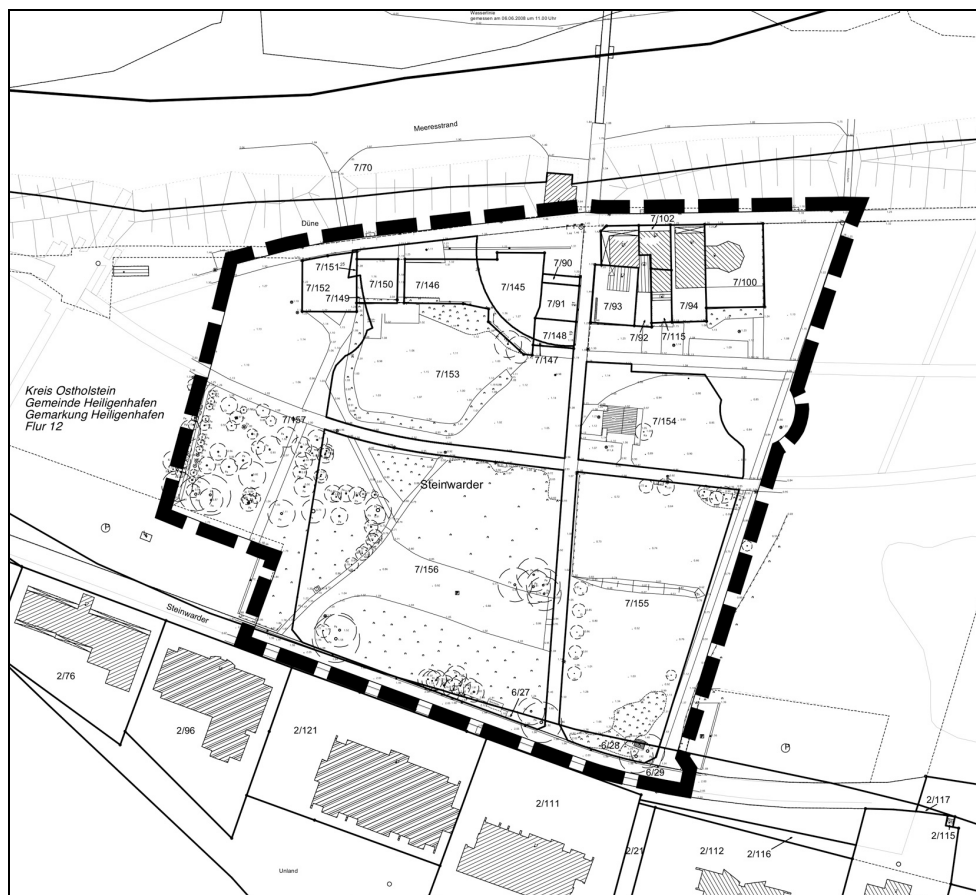
Der Geltungsbereich erstreckt sich ganz oder teilweise über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstücke 6/27, 6/28, 7/90, 7/91, 7/92, 7/93, 7/94, 7/100, 7/102, 7/115, 7/145, 7/146, 7/147, 7/148, 7/149, 7/150, 7/151, 7/152, 7/153, 7/154, 7/155, 7/156 (alle vollständig) sowie 6/29 (teilweise) und 7/157 (teilweise).

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Dünenflächen und die DLRG-Rettungswache nördlich des Oberen Promenadenweges,
- im Osten durch Spielplatzflächen und die naturnahen Flächen des "Natureums"
- im Süden durch die Straße Steinwarder, die bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich liegt,
- im Westen durch die Stellplatzflächen nördlich der Straße Steinwarder gegenüber dem Flurstück 2/96 sowie Grünflächen der Strandpromenade.

Abbildung 2: Geltungsbereich



1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) sowie im nordöstlichen Bereich in Privateigentum.

1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 war die Attraktivierung des Strandversorgungspunktes am Dünenpark und Entwicklung großzügiger Terrassen erklärtes Ziel: *„Durch Neuordnung der Strandversorgungseinrichtungen in einer halbrunden Bauform mit zur Ostsee hin ausgerichteten Dachterrassen soll eine neue städtebauliche Figur entstehen, die um einen Platz südlich der DLRG-Rettungswache gruppiert wird.“* (Begründung B-Plan Nr. 12 - 9. Änderung, S.1)

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich „Dünenpark“ ist es, die Zulässigkeit der nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde als Hauptanlagen einzustufenden gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen auf Garagengeschossen sowie die Außentreppen, die zu diesen Terrassen führen, planungsrechtlich abzusichern.

Die Flächeninanspruchnahme durch derartige Anlagen war bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 enthalten, jedoch nicht als Hauptanlage, erfasst. Dies soll in der 11. Änderung mit textlichen Festsetzungen korrigiert werden. Entsprechend handelt es sich nur um eine inhaltliche Änderung bereits bestehender Festsetzungsinhalte.

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen, von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 – 9. Änderung sollen weiterhin unverändert gelten.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen, Außentreppen und Sitzstufen, Strandtoiletten sowie Nebenräumen wie Abstell-, Lager- und Technikräume wird ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptanlage

- im S01 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
 - im S02 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
 - im S05 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55 und
 - im S07 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,40
- zugelassen.

Die Festlegung hält die vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von

- einer GRZ von max. 0,8 für sonstige Sondergebiete (S01, S02, und S05 Strandversorgung) sowie

- einer GRZ von max. 0,4 für das Sondergebiet Ferienhausgebiet (S07) ein.

Die Werte bleiben unter den in der 9. Änderung als maximal (durch Hauptanlagen und Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ausnutzbar für die Grundstücke festgelegten Werten (vgl. B-Plan Nr. 12 – 9. Änderung, Textliche Festsetzung Nr. 9¹).

Für die Sondergebiete S03 und S04 werden keine Überschreitungs-Werte ausgewiesen, weil hier die Werte für die zulässigen Hauptanlagen mit einer GRZ von 0,7 und 0,6 bereits höher festgelegt sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden nicht überdachte gewerbliche und nicht gewerbliche Terrassen sowie Außentreppen und Sitzstufen ausnahmsweise auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zugelassen. So wird klargestellt, dass innerhalb der Flächen für Garagen auch die gewünschten großzügigen (Dach)Terrassen in Richtung Ostsee in der Ebene 1 mit ihren Zugängen zulässig sind.

Fortgeltung

Durch Festsetzung wird die unveränderte Fortgeltung aller anderen Planinhalte und Textlichen Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erklärt.

3. Durchführung des Bebauungsplans

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den Bereich „Dünenpark“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12 – 9. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 03.09.2011 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 29.03.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

¹ 9. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen

- im S01 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,80
- im S02 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,70
- im S03 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,00
- im S04 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,80
- im S05 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,80
- im S06 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,45
- im S07 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55 überschritten werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.04.2012 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Billigung des Entwurfs zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen, der Beschluss das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 29.03.2012.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.2012 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.04.2012 bis zum 14.05.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 04.04.2012 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2012 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.06.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.06.2012 gebilligt.

5. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 21.06.2012 gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -

6. Literatur

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetzes - LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)