



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet |  
„westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatz-  
anlage Jachthafen“ | Zusammenfassende Erklärung

12.08.2014

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ der Stadt Heiligenhafen**

**1. Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet  
„westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und  
Stellplatzanlage Jachthafen“**

Die Oleu Segel GmbH als Grundstückseigentümer beabsichtigt die in diesem Bereich bereits bestehende Segelmacherei publikumswirksam und erlebbar als „Erlebnissegelmacherei“ in einem Neubau unterzubringen, während in dem Altbau Nutzungsveränderungen in Richtung gastronomischer Angebote und Läden erfolgen sollen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung wird die Zulässigkeit der Vorhaben durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt.

Insgesamt steht die Planung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung und Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes auf dem Steinwarder zu einem touristischen Schwerpunktbereich, welche auch die touristische Weiterentwicklung und Nutzungserweiterung im Bereich der Jachthafenpromenade beinhaltet.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Zusammenstellung der fachlichen Vorgaben sowie der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, welche in einem Umweltbericht dargestellt wurde. Dabei wurden die Umweltbelange untersucht, zu berücksichtigende Inhalte und umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen und Auswertung vorhandener Unterlagen (u.a. zu Biotopen, Flora/Vegetation, Brutvögeln) sowie im Rahmen verschiedener fachgutachterlicher Untersuchungen (u.a. zu Baugrund) und wurde in der Begründung zusammengeführt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB dabei einen gesonderten Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und die Vorschläge zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen



12.08.2014

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet |  
„westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatz-  
anlage Jachthafen“ | Zusammenfassende Erklärung

und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange eingestellt:

#### SCHUTZGEBIETE

- In der Umgebung befindliche Schutzgebiete (Naturschutzgebiet Graswarder, FFH-Gebiete, Europäisches Vogelschutzgebiet) wurden abgeprüft und sind durch die Planung nicht betroffen.

#### PFLANZEN UND TIERE

- Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurde geprüft. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.
- Die vorhandenen Biotop des Plangebietes sind durch bauliche Nutzung, gärtnerisch angelegte Freiflächen (Rasen, Rabatten) sowie versiegelte Flächen für ruhenden Verkehr geprägt. Diese Biotop sind ohne oder nur von allgemeiner ökologischer Bedeutung. Gehölz- und Baumbestände existieren im Plangebiet nicht.
- Die vorhandenen Vegetationsbestände werden zwar durch die Planung verändert. Davon sind jedoch nur Biotop von allgemeiner ökologischer Bedeutung betroffen. Im Zuge der Planung erfolgt eine Neuanlage von Grundstücksfreiflächen, die größer ist als im Bestand, sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen.
- Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Biotop und Arten durch die Planung zu erwarten.

#### BODEN

- Im Bereich des Plangebietes befinden sich neben den hauptsächlich versiegelten und bebauten Flächen nur anthropogen veränderte Böden, resultierend aus der in den 1970er Jahren vorgenommenen Aufspülung.
- Der Versiegelungsanteil liegt im Bestand bei ca. 83,7 %.
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, wonach sich die Versiegelung von Böden im Plangebiet reduziert auf insgesamt ca. 80 %.
- Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### WASSER

- Bisher wird das Niederschlagswasser in die bestehende Regenwasserkanalisation ein- und in den Jachthafen abgeleitet.
- Durch die Planung erfolgt diesbezüglich keine Veränderung. Es bleibt bei der Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Jachthafen. Im Vergleich zur vorhandenen Versiegelung ergibt sich keine Änderung der abflussrelevanten Flächen. Bei der Beseitigung verschmutzten Niederschlagswassers sind im Zuge der Genehmigungsplanung die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.



12.08.2014

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet |  
„westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatz-  
anlage Jachthafen“ | Zusammenfassende Erklärung

- Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### HOCHWASSERSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt unterhalb von NN +3,00 m und unmittelbar an der Ostsee. Es gilt damit als überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser und wird in der Planzeichnung nachrichtlich als solches gekennzeichnet.
- Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder) der Stadt Heiligenhafen.
- Zum Schutz vor Hochwasser sind in der Genehmigungsplanung Objektschutz-Maßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Für die Realisierung wie auch die spätere Unterhaltung und Wartung zuständig ist der Vorhabenträger bzw. nachfolgende Grundstückseigentümer.

Aufgrund des angestrebten ebenengleichen Zugangs von der vorhandenen Jachthafenpromenade und der damit vorgegebenen Geländehöhe sind für die gewerblich genutzten Gebäude / Räume geplante Erdgeschossfußbodenhöhen von ca. NN +1,60 m bzw. NN +2,00 m vorgesehen. Zur Sicherung gegen Hochwasser sind am Gebäude verschiedene Objektschutz- bzw. Dammbalkenverschlusseinrichtungen zu berücksichtigen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

Weiterhin sind besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnik, wenn diese unter dem Niveau von NN +2,50 m liegen, vorzusehen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

#### LUFT, KLIMA

- Es sind keine relevanten Veränderungen der lufthygienischen Belastung bzw. des Lokalklimas durch die Planung zu erwarten.

#### LANDSCHAFT

- Der Bebauungsplan regelt mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie mit baugestalterischen Festsetzungen die Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild. Wesentlichen Anteil daran haben auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie die Baumanpflanzungen.
- Die Planung sichert eine Sichtbeziehung zwischen der im Bau befindlichen Ferienwohnanlage Primus Marina Resort westlich des Plangebietes und dem Jachthafen mit einer 18 m breiten platzartigen Fläche zwischen den Vorhabensbereichen.

#### MENSCH – GESUNDHEIT

- Erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch eine Zunahme von Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.

#### MENSCH - ERHOLUNG

- Aufgrund der bestehenden Nutzung durch vorwiegend Stellplätze und Bebauung steht das Plangebiet für eine Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.



12.08.2014

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet |  
„westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatz-  
anlage Jachthafen“ | Zusammenfassende Erklärung

- Durch die Schaffung einer Aufenthaltszone im Bereich der platzartigen Fläche zwischen den Vorhabensbereichen sowie die Erweiterung der Angebote für Läden, Geschäfte und Gastronomie entlang der Jachthafenpromenade wird die vorhandene Erholungsfunktion der Jachthafenpromenade gestärkt.

#### EINGRIFF - AUSGLEICH

- Insgesamt stellt die Planung gemäß Naturschutzrecht keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Biotope und Arten dar. Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Veränderungen durch die Planung zu erwarten.
- Durch den Neubau der „Gläsernen Erlebnissegelmacherei“ als zweigeschossige Halle mit einer Ausdehnung von ca. 26 m Fassadenlänge und ca. 8 m Höhe an der Jachthafenpromenade wird in diesem Abschnitt eine Bebauungskante geschaffen, die vorher nicht vorhanden war und dadurch das Landschaftsbild erheblich verändert.
- Mit der Sicherung eines "Blickfensters" zwischen den beiden Vorhabensbereichen und Vorgaben zu dessen Bepflanzung einschließlich Einzelbaumanpflanzungen wird das Landschaftsbild neu gestaltet und damit der Eingriff kompensiert. Die Kompensation wird durch Festsetzungen geregelt.

### 3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB).

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig vom 22.01. – 05.02.2014, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig mit Schreiben vom 08.01.2014 über die Planung unterrichtet.

Nach der Entwurfserarbeitung wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden weiterführend im Zeitraum März-Mai 2014 am Planverfahren beteiligt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfolgten Beteiligungen und Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen:



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet |  
„westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatz-  
anlage Jachthafen“ | Zusammenfassende Erklärung

12.08.2014

Stand Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2	Öffentlichkeitsbeteiligung		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffent- licher Belange	
	Datum der Offenlage	Anzahl ein- gegangener Stellung- nahmen	Datum des Anschreibens	Anzahl ein- gegangener Stellung- nahmen
Vorentwurf (inkl. Umweltbericht) Stand 07.01.2014	22.01.2014 – 05.02.2014	0	08.01.2014	3
Entwurf (inkl. Umweltbericht) Stand 20.02.2014	04.04.2014 – 05.05.2014	0	26.03.2014	4

Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte auf Basis des Vorentwurfes, der sowohl die Architekturplanung als auch die Erschließungskonzeption des Vorhabenträgers im Vorentwurf zeigte.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung sowie weitergehender Überlegungen wurden folgende Änderung zum Entwurf vorgenommen:

- Änderung der Grundstücksausnutzung im S02 und S04 von GRZ-Werten in GR-Überschreitungswerte bis max. in Quadratmeter.
- Präzisierung von Flachdächern in der textlichen Festsetzung Nr. 8 sowie Ergänzung von zulässigen Neigungswinkeln bei den Dachformen.
- Verortung einer Müllstandortfläche im S01 in der Planzeichnung und Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 12.
- Ergänzung eines Fahrrechts zur Überfahrt von Feuerwehrfahrzeugen auf die Jachthafenpromenade.
- Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Planung inhaltlich nicht mehr verändert. Es erfolgten lediglich noch redaktionelle Anpassungen zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser in der Begründung und in der Planzeichenerklärung auf der Planzeichnung.

#### 4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 geht es um die Umnutzung des vorhandenen Altbaus der Segelmacherei sowie den Neubau einer „Gläsernen Erlebnissegelmacherei“. Aufgrund der Umnutzung des Altbaus ist dabei die Lage des Plangebietes festgelegt.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Flächen für mari-



12.08.2014

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet |  
„westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatz-  
anlage Jachthafen“ | Zusammenfassende Erklärung

times Gewerbe an zwei Standorten, im Bereich der Hafenspitze sowie an der Jachthafen- und Seebrückenpromenade südlich der Straße Graswarder verortet. Hier befinden sich die einzigen Flächenpotenziale in unmittelbarer Verbindung zum Jachthafen Heiligenhafen, an denen entsprechende nicht störende gewerbliche Nutzungen mit maritimen Bezug angeordnet werden können.

Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung und hier gerade mit Bezug zum unmittelbar westlich gelegenen Standort der Ferienwohnanlage Primus Marina Resort Heiligenhafen untersucht. Da der vorhandene Altbau der Segelmacherei erhalten und umgenutzt werden soll, verbleibt im Geltungsbereich nur geringer Spielraum für die Anordnung des geplanten Neubaus der „Gläsernen Erlebnissegelmacherei“. Der gewählten Variante, mit einem möglichst weit vom bestehenden Altbau entfernt angeordnetem Neubau wurde der Vorzug eingeräumt, weil nur so die Schaffung einer begrünten Platzfläche als Gliederungselement und eines möglichst großzügigen Durchblicks der benachbarten Ferienwohnanlage Primus Marina Resort Heiligenhafen zum Hafen möglich war.