

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

„Pavillon Hafenspitze“

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Hafenspitze als kleines Teilgebiet (228 m²) der städtischen trapezförmigen Grundstücksfläche zwischen den aufgeschütteten Rampen der östlich und westlich laufenden Gleistrasse der Deutschen Bahn. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westliche Einfassungsmauer des Kinderspielplatzes.

1.2 Beschreibung des Gebiets

Die zuvor genannte öffentliche Fläche an der Hafenspitze wird multifunktional genutzt.

U. a. sind folgende Nutzungen vorhanden:

Promenadennutzung zum Spaziergehen, Verweilen, Sitzen, Spielen mit Ausblick auf Hafen und Fördeufer.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet eine Sonderbaufläche „Hafen Erholung“ aus. Da die geplante Nutzung mit diesen Festsetzungen in Einklang steht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Zurzeit besteht für die unter 1.2 beschriebene öffentliche Fläche ein rechtskräftig genehmigter Bebauungsplan (B-Plan Nr. A6-„Hafenspitze“). Mit in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 21 wird der bisherige B-Plan A6 innerhalb des Geltungsbereiches des VEP Nr. 21 außer Kraft gesetzt.

3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der in den vergangenen Jahren ausgebaute Promenadenbereich an der Südspitze des Hafens hat sich zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich mit hoher Besucherfrequenz entwickelt. Für Einwohner und auswärtige Stadtbesucher genießt dieser Bereich wegen seiner schönen Aussichten auf die Hafenkulisse und die umschließenden begrünten Fördehänge große Anziehungskraft. Auf Grund dieser Entwicklung soll die Hafenspitze durch Schaffung einer weiteren gastronomischen Einrichtung die Attraktivität dieses Gebietes steigern. Durch die Errichtung eines Pavillons mit gehobenem gastronomischem Angebot (wie z. B. Fisch-Gosch) soll eine zusätzliche ergänzende Gastronomieversorgung sichergestellt werden.

Durch die Aufstellung des VEP Nr. 21 sollen in Verbindung mit dem abzuschließenden Durchführungsvertrag die zuvor dargestellten Ziele rechtlich gesichert werden.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind die von den Gremien der Stadt Flensburg beschlossenen Planungsgrundsätze für die Entwicklung des Hafensbereiches.

Zur Entwicklung des südlichen Hafensbereiches und der Hafenspitze gehört die Ansiedlung von vielfältigen gastronomischen Einrichtungen.

Im Falle des Hafenpavillons soll es sich um eine stationäre Einrichtung mit möglichst ganzjähriger Versorgung der Gäste handeln.

Im Interesse einer möglichst optimalen architektonischen und städtebaulichen Lösung wurden in den vergangenen Monaten unterschiedliche Varianten des Gebäudes mit den städtischen Gremien abgestimmt. Weiterhin wurde das Projekt vom Gestaltungsbeirates nach zwei Sitzungen positiv beurteilt.

Die Lage des Gebäudes auf dem Gelände wurde in zwei Ortsterminen unter Beteiligung des Planungsausschusses, des Vorhabenträgers und der Planer durch Markierung des zukünftigen Gebäudes begutachtet und eingegrenzt.

Der Standort wurde so gewählt, dass die auf den Hauptflächen vorgesehenen Veranstaltungen nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung:	Sondergebiet (SO)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundfläche: 52,00m ²
Zahl der Vollgeschosse:	1 Geschöß
Höhe der baulichen Anlage:	Traufhöhe: 2,90 m Firsthöhe Hauptdach: 4,40 m OK Gebäude: 7,70 m

Bauweise: Offene Bauweise

Nutzung: Die geplante Bebauung soll zur gastronomischen Versorgung von Besuchern der Hafenspitze dienen. Die Gäste halten sich außerhalb des Gebäudes auf. Es sind sowohl Stehtische als auch nach Bedarf Sitzplätze vorgesehen. Im Inneren des Gebäudes befinden sich die für die gastronomischen Räume und WC-Räume für Personal und Gäste.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet sind auf Grund seiner Größe keine Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Eine Ausweisung von derartigen Flächen ist nicht erforderlich, da das Plangebiet innerhalb einer großen öffentlichen Fläche mit Angeboten für den Gemeinbedarf liegt (Veranstaltungsflächen für Kultur, Sport, Stadtfeste etc.).

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Grünflächen

Versorgungsanlagen:

Die Planfläche wird in unmittelbarer Nähe von den Versorgungsanlagen für Regen-/Schmutzwasser-Entsorgung sowie der Fernheizungstrasse der Stadtwerke tangiert. Es erfolgt eine Überbauung dieser Einrichtungen durch das Gebäude. Dabei handelt sich um einen im südlichen Teil des Sondergebietes vorhandenen Schacht mit Leitung für das Schmutzwasser. Die o.g. Einrichtung

muss nach der Abstimmung mit der zuständigen Behörde sowie auf Kosten des Bauherren vor Beginn der Siel- und Erdarbeiten erledigt werden.

Grünflächen:

Auf Grund der begrenzten Größe des Planungsgebietes ist die Ausweisung von Flächen für Grünflächen nicht sinnvoll. Das umgebende öffentliche Gesamtgebiet ist von begrünten Bahndämmen und Baumbestand eingefasst.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Fernwärme, Regen- und Schmutzwasser). Die Zugänglichkeit dieser Leitungen wird durch Geh- und Leitungsrechte gesichert.

4.6 Umwelteinflüsse

Umweltbericht:

Die Inhalte der §§ 1a, Abs.2 und Abs. 6, Ziff. 7a - i sind aufgrund der Art und Größe des VEP - Plangebietes nicht betroffen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nach derzeitiger Einschätzung durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Checkliste zur Erhebung des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Lärm- und Schallschutz

Durch den Betrieb entstehen durch seinen großen Abstand von Gebäuden mit schützenswerten Aufenthaltsräumen keine Lärmbelastungen. Zusätzlich liegen zwischen dem Plangebiet und der weit entfernten Bebauung Bahndämme, die wie Lärmschutzwälle wirken. Aus den zuvor genannten Gründen, ist die Aufstellung eines gesonderten Lärm- und Schallschutzgutachtens nicht vorgesehen.

Luft- und Geruchsbelastungen

Im Bereich des Plangebietes finden laufend Veranstaltungen mit großen Besucherzahlen statt. Es gibt keine Verdachtsvermutungen über Luft- und Geruchsbelastungen. Zurzeit wird kein Anlass gesehen, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen werden die beim Betrieb anfallenden Wrasen durch technische Einrichtungen (Filter.) behandelt.

Altlasten im Boden

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Altablagerungen Nr. 4. In diesem Gebiet sind ehemals Randbereiche des Hafens mit Boden und Bauschutt zur Befestigung der Hafenanlage aufgefüllt worden. Es muss unter Umständen damit gerechnet werden, dass bei Durchführung der Erdarbeiten belasteter Boden eingebaut wurde.

Bei der Durchführung zukünftiger Erdarbeiten muss auf eventuelle Anzeichen für Bodenverunreinigungen geachtet werden. Sofern Verunreinigungen auftreten sind diese gemäß LAGA 20 (06.11.03) zu behandeln.

Eine gutachterliche Prüfung auf Altlasten ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet werden die Ver- und Entsorgungstrassen durch Leitungsrechte gesichert.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Die Einzelheiten der Gestaltung werden in einem Vertrag zwischen Betreiber und der Stadt Flensburg geregelt.

5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die bestehenden Versorgungstrassen (Schmutz- und Regenwasser, Strom, Frischwasser, Fernwärme) werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen, da sich der gesamte Planbereich im Eigentum der Stadt Flensburg befindet.

Die Nutzung des Plangebietes wird durch Erbbaurechtsvertrag geregelt.

6.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Ver- und Anbindung des Plangebietes ist stark eingeschränkt (Fußgängerbereich). Die erforderliche Erschließung des gastronomischen Betriebes (Warenanlieferung, Leergutentsorgung, Müllabfuhr) ist über die östliche Zufahrt vom Hafendamm sicher gestellt. Für die Nutzung der erforderlichen öffentlichen Grundstücksflächen für die Zu -+ Abfahrten wird eine entsprechende Baulast eingetragen.

Für den Betrieb des Pavillons ist je 10 m² Gastfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei der Berechnung kann wegen guter Ver- und Anbindung ein Minderungsfaktor von 0,75 zum Ansatz gebracht werden. $47,00 \text{ m}^2 : 10 \times 0,75 = \text{ger. } 4 \text{ Stellplätze}$. Die Zu -und Abfahrtszeiten werden entsprechend den Vorschriften für den Fußgängerbereich Holm/Große Straße geregelt.

Die erforderlichen Stellplätze müssen entweder durch Eintragung einer Baulast nachgewiesen oder finanziell abgelöst werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des relativ kleinen Planbereiches ist durch die tangierenden Versorgungsanlagen, Wasser, Abwasser (über Fettabscheider), Strom durch die Stadtwerke sicher gestellt.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Städtische Müllabfuhr.

Die Feuerwehrezufahrt ist vom Norderhofenden vorhanden.

Das geplante Gebäude liegt innerhalb einer Platzfläche mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (wassergebundene Decke). Das anfallende Regenwasser der Dachfläche wird direkt in den durch das Grundstück laufenden Regenwasserkanal abgeführt. Die vorhandenen Leitungen werden zum Teil überbaut. Die Verlegung der Leitungen geht zu Lasten der Vorhabenträgerin.

6.4 Durchführungsvertrag

Der Abschluss eines Durchführungsvertrages ist bei vorhaben bezogenen Bebauungsplänen zwingend vorgeschrieben. Zwischen Vorhabenträger und Gemeinde muss ein rechtlich zwingender Vertrag zur Regelung aller Rechte und Pflichten der Vertragsparteien abgeschlossen werden.

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Der Durchführungsvertrag regelt im Wesentlichen folgende Punkte:

- Nachweis der Stellplätze
- Umbauten an öffentlichen Versorgungsnetzen und Kostentragung
- Entwurf
- Nutzung
- Termine und Kosten
- Ersatzpflanzungen

7. Flächenbilanzen

Fläche SO-Gebiet:	ca. 228,00 m ²
Überbaute Fläche ohne Dachüberstand:	ca. 52,00 m ²
Überbaute Fläche mit Dachüberstand:	ca. 144,50 m ²
Nutzfläche Gebäude:	ca. 40,00 m ²

8. Anlagen

8.1 Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplan ist wegen der Größe und Funktion des Vorhabens nicht erforderlich.

8.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Bebauung muss ein vorhandener Baum gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung ist vorzusehen.

Naturschutzregelnde Maßnahmen sind aufgrund der Ausstattung des Plangebietes nicht erforderlich.

8.3 Machbarkeitsstudie Regenwasserversickerung

Das geplante Gebäude liegt innerhalb einer Platzfläche mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (wassergebundene Decke). Das anfallende Regenwasser der Dachfläche wird direkt in den durch das Grundstück laufenden Regenwasserkanal abgeführt.

8.4 Gebäudeplanung

Zur Information über das geplante Gebäude ist eine Verkleinerung der Entwurfsplanung des geplanten Gebäudes mit Grundriss, Schnitt und Perspektive beigelegt.

Aufgestellt: 28. Juni 2006

Dipl.-Ing./Architekt