

Textliche Festsetzungen (TeilB) zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“

(Stand Juni 2021)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet „Hotel“

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ im Baugebiet SO 1 ist der Bau eines Hotelbetriebs zulässig.

1.2 Sondergebiet „Hallenbad / Therme“

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hallenbad / Therme“ im Baugebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Bau eines Meerwasserschwimmbads als Hallenbad und dazugehöriger badebezogener Erholungs- und Freizeiteinrichtungen für Wellness und Gesundheit, Kurmittelhaus und gastronomischen Einrichtungen.

1.3 Flächen für Versorgungsanlagen

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen im Baugebiet 3 ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche der Bau eines Blockheizkraftwerks zulässig. In den Baugebieten 4 und 5 ist die Anlage von unterirdischen Pumpwerken zulässig.

2. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.1 Öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatz-/ Parkplatzanlage“ ist durch eine Freiflächengestaltung mit Baumerhalt, Baumanpflanzungen und Teilversiegelung der Stellplätze sicherzustellen, dass die Bodenversiegelung nicht mehr als 5.500 m² beträgt.

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“

2.2.1 Gehweg mit zulässigem Fahrradverkehr

Auf beiden öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ ist auf den Wegen 1.1, 1.2, 1.3, 3.1 und 3.2 neben dem Fußgängerverkehr auch der Verkehr mit Fahrrädern zulässig.

2.3. Maximale Bodenversiegelung der Wege

In den öffentlichen Verkehrsflächen der Gehwege 1.2 und 1.3 ist in beiden Flächen zusammen eine maximale Bodenversiegelung von 1.450 m² zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung jeweils maximal zulässiger Grundflächen, durch die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das Höhensystem NHN, bestimmt.

3.1 Maximale Grundfläche

3.1.1 Maximale Grundfläche im Baugebiet SO 1 „Hotel“

In dem Sondergebiet im Baugebiet SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 4.250 m² zulässig.

3.1.2 Maximale Grundfläche im Baugebiet SO 2 „Hallenbad/Therme“

In dem Sondergebiet in Baugebiet SO 2 ist eine maximale Grundfläche von 5.600 m² zulässig.

3.1.3 Maximale Fläche für Versorgungsanlagen im Baugebiet 3

In der Fläche für Versorgungsanlagen „Blockheizkraftwerk“ ist eine maximale Grundfläche von 300 m² zulässig.

3.1.4 Zulässige Überschreitung der Grundfläche

In den Sondergebieten in den Baugebieten SO 1 und SO 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen, bei Unter- oder Überbauung des Grundstückes, eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3.2 Vollgeschosse

Für die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gilt als Bezugsebene das natürliche Geländeniveau im Bereich der großen Stellplatzanlage auf dem Parkplatz P 1 mit den Höhenbezugspunkten BP 5 (2,15 m NHN). Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen in den einzelnen Gebäudebereichen steht unter dem Vorbehalt, dass die festgesetzten maximalen Höhen der Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Als Ausnahme gilt die Festsetzung von der Zulässigkeit von 1 Vollgeschoss im Sondergebiet SO 1 „Hotel“ in dem mit „F“ gekennzeichneten Gebäudeteil. Dort bezieht sich die

Festsetzung auf die dort aus Hochwasserschutzgründen festgesetzte Geländehöhe von 7,00 m NHN.

3.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Für die in der Planzeichnung markierten Gebäudeteile in den Sondergebieten der Baugebiete SO 1 und SO 2 werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Baugebiet SO 1:

Im Bereich A	max. 25,90 m NHN
Im Bereich B	max. 8,50 m NHN
Im Bereich C	max. 19,30 m NHN
Im Bereich D	max. 8,00 m NHN
Im Bereich E	max. 25,90 m NHN
Im Bereich F	max. 11,10 m NHN

Im Baugebiet SO 2:

Im Bereich G	max. 25,50 m NHN
Im Bereich H	max. 8,50 m NHN
Im Bereich I	max. 22,00 m NHN
Im Bereich J	max. 20,00 m NHN
Im Bereich K	max. 8,00 m NHN
Im Bereich L	max. 21,50 m NHN

Als Ausnahme ist es zulässig diese festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zu überschreiten, wenn auf den Gebäudedächern PV-Solarmodule errichtet werden und die Oberkante der Solarmodule die festgesetzten Höhen überschreitet.

3.4 Mindesthöhe des Erdgeschossfußboden

In den Sondergebieten in den Baugebieten SO 1 „Hotel“ und SO 2 „Hallenbad/Therme“ muss die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mindestens 2,50 m NHN betragen.

4. Geländehöhen

4.1 Mindestgeländehöhe

In den Sondergebieten in den Baugebieten SO 1 „Hotel“ und SO 2 „Hallenbad/Therme“ ist die Geländehöhe zwischen den östlichen Baugrenzen und Baulinien und der öffentlichen Verkehrsfläche des Weges 4, bzw. zur Verkehrsfläche der Promenade (im B-Plan 46) auf eine Höhe von mindestens 7,00 m NHN zu bringen.

4.2 Höhenbezugspunkte Stellplatzanlage, Grünflächen

Zur Sicherung einer potentiellen Überflutungsfläche im Bereich der Stellplatzanlage und der Grünflächen werden folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt, wo das dort festgesetzte Geländenniveau nicht überschritten werden darf:

BP 1	mit	1,40 m NHN
BP 2	mit	1,50 m NHN
BP 3	mit	1,90 m NHN
BP 4	mit	2,00 m NHN
BP 5	mit	2,15 m NHN

5. Überbaubare Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

5.1 Zulässige Überschreitungen der Baugrenzen

Im Sondergebiet in Baugebiet SO 1 ist es zulässig, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Vordächer am Hotel um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

Bei dem Bau von notwendigen außenliegenden Fluchttreppenhäusern ist es zulässig die dort festgesetzten Baugrenzen um bis zu 5,0 m zu überschreiten.

Im Süden des Baugebietes SO 2 erfolgt in den mit „L“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich die Festsetzung der Baugrenze bis an die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche des Weges 3.1. Dort ist es zulässig eine aus dem Gebäude herauskommende eingehauste Wasserrutsche zu bauen, wenn über dem Niveau der Verkehrsfläche des Weges 3.1 eine lichte Höhe von 4,50 m gewährleistet ist.

6. Unterbauung der öffentlichen Grünflächen GF 6 und GF 7 und dem Gehweg 2

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche für Nebenanlagen unter den öffentlichen Grünflächen GF 6 und GF 7 und der öffentlichen Verkehrsfläche Weg 2 ist es zulässig in zwei Bereichen unterirdische Verbindungswege zwischen den Sondergebieten SO 1 im Norden und SO 2 im Süden anzulegen. Diese Verbindungswege sind auf der jeweiligen Erdgeschosebene der beiden Sondergebiete zu führen.

7. Festsetzungen zum Hochwasserschutz

7.1 Sicherung Hochwasserschutzlinie von 7,00 m NHN

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist ein Hochwasserschutz durch Wände, Geländehöhen an der Ostseite des Plangebiets, durch mobile Elemente und durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden bis zu einer Höhe von + 7,00 m NHN sicherzustellen.

7.2 Erhöhung Hochwasserschutzmauer

Die in den Grünflächen GF 4 und GF 5 vorhandene Hochwasserschutzmauer ist auf eine Höhe von 7,00 m NHN zu erhöhen.

7.3 Mobile Hochwasserschutz Elemente

Zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die dort auf den Weg 4 treffende Grünfläche GF 6 und der Weg 2 durch mobile Elemente zum Hochwasserschutz so zu sichern, dass damit die Hochwasserschutzhöhe von 7,00 m NHN gewährleistet wird. Diese Sicherung durch mobile Hochwasserschutz Elemente ist auch am Weg 4 an der Stelle zu sichern, wo der vom Sandwall hochkommende Gehweg am Ende der Grünfläche GF 5 auf die Promenade trifft.

8.0 Festsetzungen zum Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	L(EK) _{Tag} (dB)	L(EK) _{Nacht} (dB)
Teilfläche 1	56	30
Teilfläche 2	55	34
Teilfläche 3	54	33
Teilfläche 4.1	63	44
Teilfläche 4.2	61	42
Teilfläche 4.3	66	30
Teilfläche 5.1	66	30
Teilfläche 5.2	67	30
Teilfläche 6.1	55	30
Teilfläche 6.2	47	30
Teilfläche 6.3	55	30

Die Genehmigungsfähigkeit eines Betriebes oder einer Anlage ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach TA Lärm in Verbindung mit (20) DIN ISO 9613-2: 1999-10 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu prüfen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünfläche GF 1

Die öffentliche Grünfläche GF 1 ist bei Erhalt des Baum- und Gehölzrahmens als offene Wiesenfläche herzustellen. Im südlichen Teilbereich ist es zulässig unterschiedliche Spiel- und Bewegungsgeräte, sowohl für Kinder wie für Erwachsene zu errichten. Der nördliche Teilbereich des breiten Teils der Grünfläche GF 1 ist als offene Wiesenfläche ohne Einbau von Spielgeräten in einem naturnahen Zustand zu belassen, bzw. herzustellen. Die beiden Hügel für die ehemalige Seilbahn sind zur Schaffung einer Überflutungsfläche zu entfernen.

1.2 Öffentliche Grünfläche GF 2

Die öffentliche Grünfläche GF 2 zwischen den Gehwegen 1.1 und 3.2 und dem Ufer des Regenrückhaltebeckens ist als ein naturnaher offener Uferbereich zu dem naturnah zu gestaltendem Ufer des Regenrückhaltebeckens herzustellen. Dabei ist solche Gestaltung zu wählen, dass die Sicherheit für Fußgänger aller Altersgruppen gegenüber dem Regenrückhaltebecken gewährleistet ist.

1.3 Öffentliche Grünfläche GF 3

Bei der öffentlichen Grünfläche GF 3 am Süd- und Südwestrand des Plangebiets ist durch eine entsprechende Bepflanzung eine Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

1.4 Öffentliche Grünflächen GF 6 und GF 7

Die öffentliche Grünfläche GF 6 und GF 7 mit dem durchquerenden Weg 2 sind im Charakter einer offenen Nordseedünenlandschaft zu gestalten.

2. Gehölzerhaltungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

2.1 Gehölzerhalt auf der Grünfläche GF 1

In der Planzeichnung auf der Grünfläche GF 1 wird eine Fläche zum Erhalt der Bäume und Sträucher festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Der in der öffentlichen Grünfläche GF 1 zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieses Baumes ist dieser durch einen großkronigen standortgerechten Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu ersetzen.

2.2 Gehölzerhalt auf der Grünfläche GF 3

In der Planzeichnung auf der Grünfläche GF 3 werden 2 Flächen zum Erhalt der vorhandenen Gehölze (E 3 und E 4) festgesetzt. Dort sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese – soweit es von der Gehölzdichte sinnvoll ist – durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. In der Erhaltungsfläche E 3 sind bei einem Gehölzabgang innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Überflutungsfläche die Ersatzpflanzungen an einem anderen Standort, außerhalb der Überflutungsfläche vorzunehmen.

2.3 Gehölzerhalt auf der Fläche für Versorgungsanlagen im Baufeld 3

In der Planzeichnung ist auf der Fläche für Versorgungsanlagen eine Fläche für Erhalt der vorhandenen Bäume festgesetzt. Die dort vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die Funktionsfähigkeit der Fläche für Versorgungsanlagen dauerhaft gesichert bleibt.

2.4 Grünflächenstreifen östlich E 2

Östlich der zum Baumerhalt auf der Grünfläche GF 1 festgesetzten Fläche E 2 ist die östlich angrenzende 4,00 m breite Grünfläche in dem 2020 vorhandenen Geländeniveau zu erhalten, bevor auf der öffentlichen Verkehrsfläche dann eine Stützmauer zum abgesetzten Parkplatzniveau gebaut werden darf.

2.5 Schutz der Wurzelwerke in den Erhaltungsflächen E 1 und E 2

Aufgrund der zur Schaffung einer Sonderüberflutungsfläche auf der Grünfläche GF 1 erforderlichen Absenkung des Geländeniveaus der Wiese ist durch eine sanfte Geländeabsenkung von den Bäumen und von dem zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum in die abgesenkte Wiese sicherzustellen, dass die Wurzelwerke der randseitigen Bäume nicht geschädigt werden.

3. Gehölzanpflanzungsgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Gehölzanpflanzungsgebot auf der Grünfläche GF 1

An der Südwestecke des Parkplatzes wird auf der Grünfläche GF 1 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen festgesetzt. Hier ist eine lockere Bepflanzung durch standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Anpflanzungsgebot auf der Grünfläche GF 3

Im Südwesten der Grünfläche GF 3 ist gegenüber der Wohnbebauung in den Bebauungsplänen Nr. 18 und Nr. 25 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

festgesetzt. Hier ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zur Abschirmung des Plangebiets zu der angrenzenden Wohnbebauung anzulegen. Hierbei ist ein ausreichender Pflanzabstand zu der direkt nördlich verlaufenden Regenwasserleitung für das vom Regenrückhaltebecken zum Pumpwerk abgeleitete Regen- und Hallenbadwasser zu gewährleisten.

3.3 Anpflanzungsgebot von Laubbäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Parkplatzes und den Wegen 1.2 und 1.3 ist folgende Anzahl von standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist eine unversiegelte und nicht überfahrbare offene Bodenfläche („Baumscheibe“) von mindestens 8,0 m² sicherzustellen.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind mindestens 30 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Bei Erhalt vorhandener Kiefern auf dem Parkplatzgrundstück kann die Anzahl der erhaltenden Kiefern angerechnet werden an die Zahl der zu pflanzenden Bäume. Bei dem Abgang vorhandener Kiefern, auch aufgrund der Geländeabsenkung, ist es zulässig als Ersatzbäume auch Kiefern neu zu pflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Gehwege 1.2 und 1.3 sind mindestens 12 standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stand: Juni 2021

Bearbeitung der Planung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-458 180 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker

In Kooperation mit:

Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner
BDA GmbH

Haus der Gestalt, Am Dorfbrunnen
86919 Uttingen am Ammersee

Tel.: 08806-95880

E-Mail: architekten@sunder-plassmann.net

Web: www.sunder-plassmann.net