

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

5. ÄNDERUNG

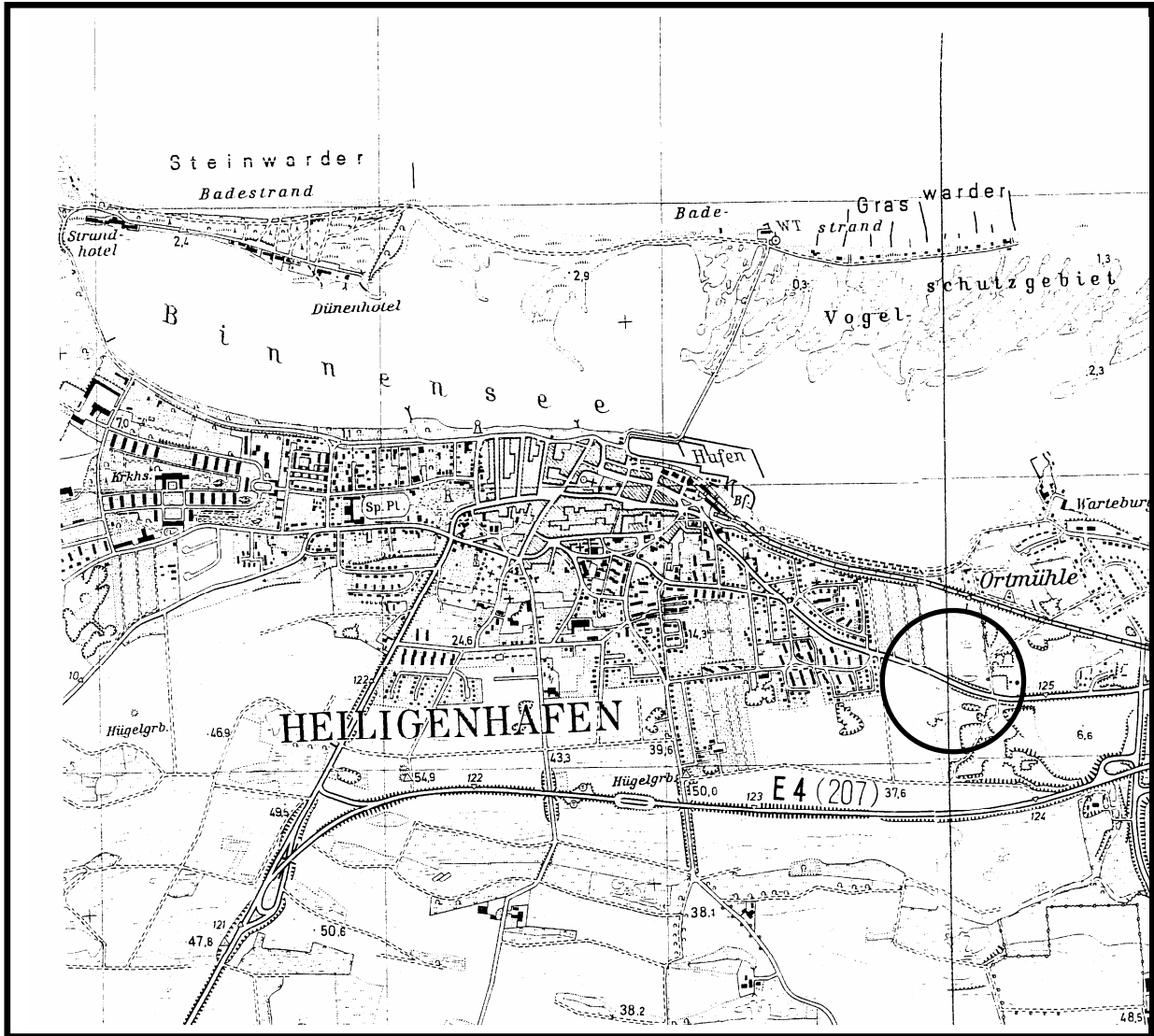
DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 47

DER

STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN



Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Gosch – Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Stand: 15.05.2009

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	3
2. GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSBESCHREIBUNG.....	3
3. PLANVERFAHREN.....	3
4. PLANUNGSANLASS.....	3
5. EINZELHEITEN DER PLANUNG.....	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Erschließung und ruhender Verkehr.....	4
5.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen.....	5
5.4 Immissionsschutzüberlegungen.....	5
6. VER- UND ENTSORGUNG, FEUERWEHRTECHNISCHE BELANGE.....	5
7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND FINANZIERUNG.....	6

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1967 rechtswirksam geworden ist. Zu ihm sind zwischenzeitlich etliche Änderungen erstellt worden, die zum Teil auch das Areal des Gewerbegebietes um die Tollbrettkoppel betrafen. Diese Bauleitpläne weisen für das jetzige Planungsgelände aber bereits Mischbauflächen aus, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB auch durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 Rechnung getragen wird.

Für das jetzige Plangebiet ist seit dem 16.02.1995 der Bebauungsplan Nr. 47 maßgebend rechtskräftig. Zu ihm wurden bisher vier Änderungen aufgestellt, die das jetzige Plangelände allerdings nicht betreffen. Diese bleiben auch nach Rechtskraft dieser 5. Änderung rechtswirksam, da sie das Plangebiet, wie gesagt, nicht betreffen. Der Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47, der durch die 5. Änderung betroffen ist, tritt nach Rechtskraft dieser 5. Änderung außer Kraft. Es gelten dann für dieses Planungsareal lediglich nur noch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47.

Die Stadt Heiligenhafen hat einen festgestellten Landschaftsplan, der den Planbereich dieser Bebauungsplanänderung als Baufläche vorsieht, so dass landschaftspflegerische Überlegungen den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 generell nicht entgegenstehen. Dies umso mehr nicht, als auch der größte Teil der Fläche bereits bebaut ist.

2. GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSBESCHREIBUNG

Die Lage des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Flurstücke 18/8 und 76/1 teilweise, der Flur 16, Gemarkung Heiligenhafen, östlich vor Kopf des Wendehammers der Tollbrettkoppel und südlich des vorhandenen Weges sowie nördlich der Grundstücke Sundweg 101 – 111.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes von Heiligenhafen in nicht städtebaulich integrierter, aber verkehrsgünstiger Lage an der Kreisstraße 42 nahe der Bundesstraße 207. Es schließt sich südlich an den Ortsteil Ortmühle an und ist in vorhandene Gewerbegebietsflächen integriert, die nördlich und südlich der Kreisstraße liegen.

Die unmittelbare Umgebung zwischen Kreisstraße und Sundweg ist gewerblich und durch Mischbebauung geprägt. An der Kreuzung Tollbrettkoppel / Sundweg hat sich ein kleineres Einzelhandelszentrum mit einem so genannten Grenzhandelsmarkt etabliert, der das auf dem jetzigen Planungsareal vorhandene Hallengebäude als Lagerfläche nutzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,55 ha, die sich in 10.070 m² Baufläche und 5.460 m² Grünfläche aufteilen.

3. PLANVERFAHREN

Da nur die zusätzliche Errichtung eines kleineren weiteren Gebäudes auf einem größeren Gewerbegrundstück durch Erweiterung der Baufläche und geringfügige Abänderung des Maßes der Nutzung ermöglicht werden soll, handelt es sich bei dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auch die dort vorgegebenen maximalen Größenordnungen für ein solches beschleunigtes Verfahren werden bei weitem nicht erricht.

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beinhaltet dann auch, dass kein zusätzlicher neuer Umweltbericht für diese Bebauungsplanänderung notwendig wird.

4. PLANUNGSANLASS

Der an der Kreuzung Tollbrettkoppel/Sundweg vorhandene Grenzhandelsmarkt hat die auf dem Flurstück 18/8 vor Kopf des Wendehammers der Tollbrettkoppel im jetzigen Plangebiet liegende Halle als

Lagerfläche gemietet. Dort können die im Grenzhandelsmarkt erworbenen Waren abgeholt werden.

Auf dem selben Flurstück plant nunmehr die Oberfinanzdirektion Nord die neue Errichtung eines Bürogebäudes für den Zoll. Die vorgegebenen Bauflächen und das Maß der Nutzung lassen dieses zusätzliche Verwaltungsgebäude aber nur eingeschränkt zu. Deshalb wird jetzt durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 die Möglichkeit geschaffen, das Verwaltungsgebäude städtebaulich und wirtschaftlich vernünftig auf dem Grundstück unterzubringen, ohne dass z.B. die größeren, dringend benötigten Stellplatzanlagen oder die umgebenden Grünbereiche beeinträchtigt werden.

Da ein Verwaltungsgebäude keine Immissionschutzprobleme verursacht und sich daher ohne Probleme in die umgebende Mischnutzung einfügt, ist die Stadt Heiligenhafen daran interessiert, dieses Bauvorhaben der Oberfinanzdirektion Nord zügig ermöglichen zu können.

5. EINZELHEITEN DER PLANUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

An der bereits im Bebauungsplan Nr. 47 selbst festgesetzten Art der Nutzung als Mischgebiet wird keine Änderung vorgenommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt aber eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie dazu eine Eingeschossigkeit fest. Mit dieser neuen Planung wird jetzt eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die Errichtung eines weiteren Gebäudes auf der Baufläche zu ermöglichen. Wie bereits erwähnt, soll ja ein Zollverwaltungsgebäude im südwestlichen Bereich der erweiterten Baufläche entstehen. Dazu reicht eine GRZ von nur 0,3 mit der schon vorhandenen Lagerhalle nicht mehr aus, die für ein Mischgebiet ohnehin sehr niedrig ist. Selbst die nun ausgewiesene GRZ von 0,4 schöpft die zulässigen Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO nicht aus. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird nun ganz verzichtet, weil sie zur Regelung des Maßes der Nutzung in diesem Bereich nicht notwendig ist. Die Höhenentwicklung des Gebäudes und damit auch sein größtes Ausmaß gibt die festgesetzte Geschossigkeit ja vor. Theoretisch ist bei einer GRZ von 0,4 und einer Zweigeschossigkeit also eine GFZ von 0,8 denkbar.

Diese zulässige maximale Geschossigkeit der Gebäude wird allerdings ebenfalls erweitert. Sie war bis jetzt mit einer Eingeschossigkeit vorgegeben und wird nun auf zwei Geschosse erhöht. Dies ist deshalb sinnvoll, weil ein Verwaltungsgebäude mit zwei Stockwerken und einem normalen Spitzdach errichtet werden soll, das von außen eher den Ein-

druck eines Wohngebäudes vermittelt. Dadurch wird die Bebauungstypik der Stadt Heiligenhafen aufgegriffen und das ansonsten durch das größere Lagergebäude geprägte Grundstück architektonisch aufgewertet. Außerdem wird der Flächenverbrauch durch zwei Geschosse halbiert, so dass das neue Gebäude noch auf dem fraglichen Flurstück mit Platz findet.

Es bleibt bei einer abweichenden Bauweise, die die Errichtung von Gebäuden mit über 50 m Länge zulässt, aber ansonsten die normalen Grenzabstände einer offenen Bauweise vorschreibt.

Um das neue Verwaltungsgebäude unterbringen zu können, muss im Südwesten die hier ursprünglich eingezogene Baugrenze erweitert werden, damit der Neubau innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden kann. Da eine große Grünfläche das gesamte Grundstück von der Nachbarbebauung im Süden trennt, ist es auch aus Nachbartschutzgründen kein Problem, die Baufläche an dieser Stelle zu erweitern. Dies umso mehr nicht, als ein Verwaltungsgebäude keine Immissionschutzprobleme auslöst. Die notwendigen Stellplätze werden nördlich vom Baukörper erstellt, so dass dieser selbst als Lärmriegel für den ohnehin nur geringen Parkplatzverkehrslärm dient.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung für das neue Gebäude erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zur Lagerhalle, die vom Wendehammer der Tollbrettkoppel abzweigt. Diese Verkehrserschließung ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 47 ohnehin vollständig anders angelegt worden. Es werden nun die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort aufgegriffen, denn die durch den Bebauungsplan Nr. 47 im Osten des jetzigen Geltungsbereiches vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendehammer ist nicht errichtet worden und kann deshalb jetzt entfallen.

Die vorhandene Zufahrt ist ausreichend breit bemessen, um den zusätzlichen Verkehr eines Verwaltungsgebäudes mit abwickeln zu können.

Die für die Lagerhalle notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück vor der Lagerhalle unmittelbar anschließend an den Erschließungstichweg errichtet worden. Weitere Stellplätze sind südlich der Halle angeordnet. Dieser Bereich wird ergänzt, um die für das neue Verwaltungsgebäude notwendigen wenigen neuen Stellplätze nördlich des neuen Baukörpers unterbringen zu können. Eine tatsächliche Unterteilung der Stellplatzbereiche für die verschiedenen Nutzungen auf dem Flurstück ist nicht vorgesehen. Es kann eine gemeinschaftliche Nutzung aller Stellplätze stattfinden.

Die Stellplätze, die durch das neue Verwaltungsgebäude zusätzlich verursacht werden, werden nörd-

lich dieses neuen Gebäuderiegels errichtet, so dass deren Emissionen die südlich angrenzende dort auch vorhandene Wohnnutzung nicht beeinträchtigen werden.

5.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Bereits durch den Bebauungsplan Nr. 47 ist das gesamte Grundstück mit Grünflächen eingefasst worden. Diese werden flächentechnisch und ausdehnungsmäßig unverändert übernommen. Lediglich die Zweckbestimmung wird in einigen Bereichen den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ist die Errichtung eines neuen Knicks entlang der westlichen Grünfläche vorgesehen.

Die Aufstellung eines Umweltberichtes oder sonstigen landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist nicht notwendig, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 3 dieser Begründung). Auf die landschaftspflegerischen Fachbeiträge zum Bebauungsplan Nr. 47 und der 1. bis 4. Änderung kann dazu verwiesen werden.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass der in den Katasterunterlagen eingezeichnete Mischwald nordwestlich des jetzigen Geltungsbereiches seit längerem nicht mehr vorhanden ist.

5.4 Immissionsschutzüberlegungen

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Belieferung des Grenzhandels und der Betrieb der Lagerhalle keine für eine Wohnnutzung **im Mischgebiet** unzumutbare Lärmimmission darstellt. Da für diese Flächen schon immer ein Mischgebiet ausgewiesen war, darf auf der Freifläche und in der Lagerhalle nur so viel Lärm verursacht werden, wie dies in einem Mischgebiet zulässig ist, also ein die Wohnnutzung nicht „wesentlich störender“ Lärm (§ 6 BAuNVO) Nur unter dieser Voraussetzung konnte seinerzeit eine Baugenehmigung oder Umnutzungsgenehmigung für die Lagerhalle erteilt werden.

Da an der ausgeübten Nutzung emissionsschutztechnisch keine Veränderung vorgenommen wird, kann man davon ausgehen, dass auch in Zukunft keine Beeinträchtigung von Wohnnutzung erfolgen wird.

6. VER- UND ENTSORGUNG, FEUERWEHR- TECHNISCHE BELANGE

Das durch diese Änderung betroffene Grundstück ist vollständig ver- und entsorgt. Ein Anschluss des neuen Verwaltungsgebäudes an die vorhandenen

Ver- und Entsorgungsleitungen ist ohne Probleme möglich. Der Bauherr wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen.

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit der ZVO Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Abwasserbehandlungsanlagen bestehend aus Regenrückhaltebecken teilweise mit Regenklärwirkung in eine Gewässer II. Ordnung (Jordan) eingeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Abwasserbehandlungsanlagen bestehend aus Regenrückhaltebecken teilweise mit Regenklärwirkung in eine Gewässer II. Ordnung (Jordan) eingeleitet. Die Begründung zum B-Plan (Ziffer 6. Ver- und Entsorgung) ist entsprechend zu ergänzen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung gelten die Vorschriften §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz – WHG – i.V. §§ 21, 31 Landeswassergesetz – LWG- in den zurzeit gültigen Fassungen.

Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in das Gewässer II. Ordnung verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 13.09.1995, AZ: 620.3224.021701.0000A zu beantragen. Mit den Planunterlagen ist der Wasserbehörde der hydraulische Nachweis der zulässigen Oberflächenbeschickung in den Regenklärbecken für das gesamte Einzugsgebiet vorzulegen.

Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkungen durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bei Grundwasserentnahmen von 2.000 bis 10 Millionen m³/Jahr ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die bestehende Lagerhalle wird als Sonderbau über eine brandschutztechnisch notwendige und genehmigte Feuerwehrezufahrt bzw. –umfahrt vom östlich gelegenen Ortmühlenweg aus erschlossen. Die Feuerwehrezufahrt muss von Stellplatzflächen unabhängig bleiben.

Alternativ kann auch eine neue Feuerwehrezufahrt von der Tollbrettkoppel aus nachgewiesen werden,

die aber ebenfalls unabhängig von Stellplatzflächen und deren Zu- und Abfahrten sein müsste.

Die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m ist gem. Erlass des IM vom 24.08.1999 nachzuweisen. Sie wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND FINANZIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht notwendig. Die Oberfinanzdirektion Nord wird sich privatrechtlich mit dem Grundstückseigentümer auseinandersetzen. Öffentliche Verkehrsflächen werden nicht hergestellt.

Finanzierungskosten zur Durchführung dieser Planung entstehen der Stadt Heiligenhafen nicht. Die Planungskosten werden ihr ebenfalls vom Bauherrn von der Hand gehalten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Begründung in der Sitzung am 26.03.2009 gebilligt.

Heiligenhafen, den

.....

Bürgermeister