

Stadt Heiligenhafen

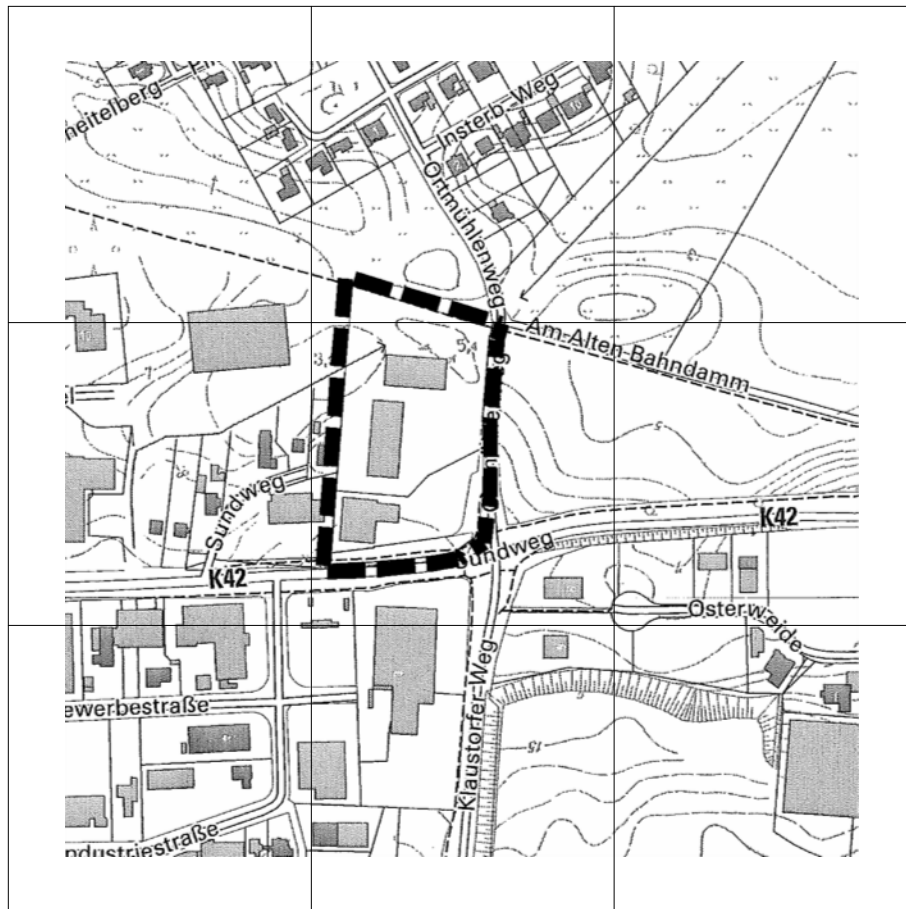
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung

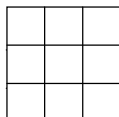
Gebiet: Gewerbegebiet Scheitelberg (Grundstücke Ortmühlenweg 1a-1b)

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	6
3.1.	Städtebau	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.3.	Immissionen.....	9
4.	Ver- und Entsorgung	11
5.	Kosten	12
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
7.	Billigung der Begründung	14
	Anlage	15

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen ist seit dem Jahr 1995 rechtswirksam. Mit dieser Bauleitplanung wurde die Entwicklung von überwiegend für Gewerbe- und Mischnutzungen vorgesehenen Flächen zwischen der Straße Sundweg (K 42) und dem alten Bahndamm bzw. der Straße Scheitelberg planungsrechtlich vorbereitet. In bislang sechs Änderungen wurde der Bebauungsplan den jeweils aktuellen Entwicklungserfordernissen in einzelnen Teilgebieten angepasst. Das Gewerbegebiet Scheitelberg ist durch eine Vielzahl von Einzelhandelseinrichtungen geprägt.

Seitens des auf den Grundstücken Ortmühlenweg 1a und 1b ansässigen Baustoffhandels wird nun eine Betriebserweiterung angestrebt, die mit den für dieses Teilgebiet gegenwärtig geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht realisierbar ist. Hintergrund sind die veränderten Flächenansprüche an die Präsentation der Waren sowie die geplante gestalterische Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen des Betriebsgrundstücks. Der mit einer Lagerhalle eines Unternehmens für Grenzhandel bebaute rückwärtige Grundstücksbereich, der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 überplant wurde, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Der derzeit geltende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet der 7. Änderung ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Planungsrechtlich sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Mit einer darüber hinausgehenden Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Schwelle der Großflächigkeit im Einzelhandel erreicht. Da für das teilweise großvolumige Sortiment des Baustoffhandels und die Ausweitung der Baumarktbereiche eine Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m² in Gebäuden und bis zu 900 m² für Gartenbedarf unter freiem Himmel angestrebt werden, wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO für den Betriebsstandort erforderlich. In diesem Zusammenhang werden unter anderem auch die Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen den Erweiterungsabsichten angepasst.

Die Stadt Heiligenhafen unterstützt die Entwicklung des eingesessenen Wirtschaftsbetriebs und strebt eine Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der Versorgungsfunktion sowie des Gewerbestandortes an.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für

den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind danach nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Heiligenhafen ist im Landesentwicklungsplan (2010) als Unterzentrum innerhalb des ländlichen Raumes ausgewiesen und soll die Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Die Stadt befindet sich im Bereich der entlang von Bundesautobahn A 1 und Bundesstraße B 207 verlaufenden Landesentwicklungsachse innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004) stellt die Stadt ebenfalls als Unterzentrum dar und kennzeichnet das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes. Heiligenhafen wird die Darstellung eines regional oder überregional bedeutsamen Hafens sowie zweier Sportboothäfen zugeordnet. Bei der Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sollen die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel sowie auf andere zentrale Orte in der Region im Hinblick auf die Sicherstellung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt sowie einer verbrauchernahen Infrastruktur geprüft werden.

Der festgestellte Landschaftsplan von Heiligenhafen sieht den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung als Baufläche vor, so dass landschaftspflegerische Ziele den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 nicht entgegenstehen.

Die Stadt Heiligenhafen entwickelt derzeit zusammen mit der CIMA Beratung + Management GmbH ein Stadtentwicklungskonzept. Für den Bereich Einzelhandel konstatiert die CIMA in ersten zusammengefassten Analyseergebnissen ein Entwicklungspotenzial in den Warengruppen „Baumarktartikel, Gartenbedarf“. Da es sich bei dem bestehenden Markt um den einzigen Betrieb mit diesem Hauptsortiment in Heiligenhafen handelt, wird Seitens der Stadt davon ausgegangen, dass die übergeordneten Planungsvorgaben durch die Planung nicht berührt werden.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich gilt der im Jahr 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen mit seinen Änderungen. Darin ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Straßenrandbereich des Sundwegs ist als Grünflä-

che dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Scheitelberg im Osten der Stadt Heiligenhafen und wird durch die Straßen Sundweg (südlich) und Ortmühlenweg (östlich) sowie durch den nördlich verlaufenden Rad- und Wanderweg entlang des alten Bahndammes begrenzt. Westlich begrenzen die Betriebs- und Stellplatzflächen eines Discount-Marktes sowie einer Lagerhalle den Geltungsbereich der vorliegenden B-Plan-Änderung. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 1,6 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 58/1 (Rad- und Wanderweg Alter Bahndamm).
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Ortmühlenweg.
Im Süden:	Nördlicher Fahrbahnrand der Straße Sundweg (K 42).
Im Westen:	Östliche Grenze der Flurstücke 17/25, 17/26, 17/4 und 76/1 sowie Teilungslinie durch die Flurstücke 18/8 und 58/1.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt, die Voraussetzung zur Erweiterung eines Baustoffhandels zu schaffen. Seitens des Betreibers wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 700 m² auf rd. 1.800 m² sowie eine Ausweitung des Handels mit Baumarkt- und Gartenbedarfsartikeln vorgesehen. Dazu sollen unter freiem Himmel noch einmal rd. 900 m² Verkaufsfläche für eine Gartenausstellung geschaffen werden. Zwei der drei vorhandenen Gebäude sollen baulich miteinander verbunden und gestalterisch aufgewertet werden. Darüber hinaus sind eine Neustrukturierung der Stellplatz-, Lager- und Freiflächen sowie eine Änderung der Anlieferungs- und Zufahrtssituation geplant, um den Betriebsstandort attraktiver zu machen. Neben den positiven Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur im Gewerbegebiet, zielt die Planung auch auf die Sicherung von Arbeitsplätzen ab. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Anbauten bzw. Neubauten weitgehend auf bereits in Anspruch genommenen Flächen errichtet werden.

3. Planinhalt

Die in der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen ersetzen vollständig die Regelungen des Ursprungsplans und bilden die alleinige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Plangebiet.

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Stadt zur Erweiterung des ansässigen Baustoffhandels erfolgt durch geeignete Festsetzungen in Anlehnung an den Ursprungsplan. Die dortigen Regelungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Grünflächen werden entsprechend den Anforderungen an das Vorhaben modifiziert.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Planänderung wird eine bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 47 als Sonstiges Sondergebiet (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Im Plangebiet sind entsprechend der gegenwärtigen Nutzung Baumärkte und Betriebe zum Handel mit Baustoffen (auch Baumarktartikel und Installationsmaterial) sowie Artikeln des Gartenbedarfs zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen wird dem konkreten Erweiterungswunsch des Marktbetreibers entsprochen. Da es sich um die einzige Handelseinrichtung in diesem Marktsegment in Heiligenhafen handelt und durch neuere Untersuchungen ein Entwicklungspotenzial in den Warengruppen „Baumarktartikel, Gartenbedarf“ hergeleitet werden kann, werden keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt erwartet (siehe Ziffer 1.2). Zur Sicherung der Versorgungsfunktion von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtzentrum werden zentrenrelevante Sortimente (z.B. Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik sowie Heimtextilien und Wohnungseinrichtungsartikel) nur als Randsortimente zugelassen, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Um darüber hinaus zu gewährleisten, dass es nicht zu einer Überschreitung des für das Unterzentrum Heiligenhafen geltenden Schwellenwertes an Verkaufs-/ Ausstellungsfläche kommt, wird eine Mindestgrundstücksgröße für die Festsetzung der Verkaufsflächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung, gesteuert über eine Grundflächenzahl, sowie der Zuschnitt der überbaubaren Flächen werden an die betrieblichen Erweiterungsabsichten angepasst. Dabei sind die geplanten Regalstandorte für die Gartenausstellung unter freiem Himmel, die voraussichtlich im südlichen Plangebiet verortet werden soll, berücksichtigt worden. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen, da die Bestimmungen zur Grundflächenzahl und zur Firsthöhe eine städtebaulich verträgliche Einfügung der Bebauung ermöglichen.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entspricht der bisherigen planungsrechtlichen Regelung und ermöglicht Baukörper mit mehr als 50 m Länge. Die Fest-

setzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen wurden hingegen im Sinne einer verbesserten Verständlichkeit auf den festen Bezug über Normalhöhennull orientiert. Die festgesetzte Höhe erlaubt Gebäude von bis zu 8 m über dem derzeit bestehenden Geländeniveau des baulich entwickelten Betriebsgrundstücks.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen, die den vorliegenden Änderungsbereich randlich umgeben, werden weitgehend unverändert beibehalten. Dadurch wird eine verträgliche Einbindung des Grundstücks in das Ortsbild gewährleistet.

Die für das Plangebiet festgesetzte Zweckbestimmung ermöglicht den Handel mit z.T. großvolumigen Sortimenten. Um die notwendigen Stellplatz- und Lagerflächen sowie die Fahrflächen für die Anlieferung und Rettungsfahrzeuge realisieren zu können, wird eine Anhebung der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO erforderlich. Die Kappungsgrenze von 0,8 kann in diesem Fall nicht eingehalten werden. Da entlang der Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken breite Grünflächen festgesetzt sind, liegt die mit der Überschreitung tatsächlich ermöglichte Versiegelung des im Plangeltungsbereich gelegenen Grundstücks jedoch nur etwa bei 0,85. Die zusätzliche Versiegelung zur Erweiterung der Betriebsfläche erfolgt zudem weitgehend auf bereits versiegelten Flächen. In wertvolle Grünflächen wird nicht eingegriffen. Durch die Aufgabe der südlichen Zufahrt zum Betriebsgrundstück kann darüber hinaus die umlaufende Begrünung ergänzt werden. Die Intention des Gesetzgebers zur Begrenzung der Versiegelung bleibt insgesamt gewahrt.

In den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes ist eine nachrichtliche Übernahme aufgeführt, nach der z.B. die Fassadengestaltung ohne Verwendung von Metall auszuführen ist. Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (ehem. Wehrbereichsverwaltung Nord) wurde mit E-Mail vom 17.09.2013 bestätigt, dass diese einschränkenden Hinweise, die unter Verweis auf den Schutzbereich der Verteidigungsanlage Klausdorf getroffen wurden, keinen weiteren Bestand mehr haben. Gegen die Bauleitplanung wurden von Seiten der Bundeswehr im Aufstellungsverfahren der vorliegenden Bauleitplanung keine Bedenken vorgebracht. Insofern beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen der B-Plan-Änderung auf Regelungen zu Werbeanlagen. Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht in Bezug zum Betrieb stehen, um eine Überfrachtung des Gebietes mit einer Vielzahl ungeordneter Werbeanlagen zu vermeiden. Außerdem sind Gemeinschaftswerbeanlagen (z.B. Pylon) in der Höhe und Anzahl beschränkt, um übermäßige Fernwirkungen des Betriebsgrundstücks zu vermeiden. Die Regelung zur Aufstellung von Fahnenmasten orientiert sich am Bestand.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes soll wie bisher über die Straße Ortsmühlenweg erfolgen. Dies ist bereits im Ursprungsplan so festgesetzt worden. Mit Er-

weiterung des Baustoffhandels soll die Anzahl der Zufahrten jedoch von drei auf zwei verringert werden. Neben der zukünftig voraussichtlich breiteren Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze, die neben der Anlieferung des Baustoffhandels/ Bau- und Gartenmarktes auch der Erschließung der rückwärtigen Lagerhalle (Grenzhandel) dient, wird nur noch eine zentrale Zufahrt zum Betriebsgrundstück vorgesehen. Auf die ursprüngliche Festsetzung von maximal 6 m Breite je Zufahrt sowie die Ausweitung der nördlichen Zufahrt als Straßenverkehrsfläche wird verzichtet, da diese den gegenwärtigen Erfordernissen an eine gewerbliche Erschließung nicht gerecht wird. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 7,5 m Breite werden die Voraussetzungen für einen langfristig angestrebten Ausbau der nördlichen Zufahrt geschaffen, um hier einen Begegnungsverkehr von LKW sowie straßenbegleitende Wege zu ermöglichen.

Südlich des Fuß- und Radweges, der das Betriebsgrundstück im Norden begrenzt, besteht nach Angaben der zuständigen Fachbehörde des Kreises (Bauaufsicht einschließlich Brandschutz) eine genehmigte, mindestens 3 m breite Feuerwehrezufahrt für den rückwärtig gelegenen Grenzhandel (Az. 75585II). Über die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gewährleistet, dass der Trassenbereich zum rückwärtig gelegenen Lager für Grenzhandel freigehalten wird. Dabei wurde der tatsächliche Verlauf der auf mindestens 4 m Breite asphaltierten Zufahrt berücksichtigt. Bei Abweichungen im Trassenverlauf ist die Genehmigung der Feuerwehrezufahrt an den im Bebauungsplan festgesetzten Stand anzupassen. Die Feuerwehrezufahrt ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Darüber hinaus ist auch für das festgesetzte Sondergebiet eine von Stellplatzzufahrten unabhängige Feuerwehrezufahrt nachzuweisen. Zu berücksichtigen ist, dass Flächen für die Feuerwehr die überbaubaren Flächen einschränken können.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist nachzuweisen, dass die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nach Erweiterung des Handelsbetriebs zur Verfügung gestellt werden kann. Eine entsprechende Fläche, die die grundsätzlich anzustrebende Position der Stellplatzanlage wiedergibt, ist in der Planzeichnung festgesetzt worden. Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt südlich des Betriebsgrundstücks an der Straße Sundweg.

Gemäß § 29 (1) und (2) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße K 42 (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die entsprechenden Ausweisungen sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Die Anbauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme vermaßt in der Planzeichnung aufgeführt.

Ausnahmen von dem Anbauverbot können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung beispielsweise mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Da das bereits vorhandene südliche Gebäude (ehem. Discount-Markt) teilweise geringfügig bis rd. 1,3 m in die Anbauverbotszone ragt und das Gelände hier etwa vier Meter unterhalb der Fahrbahn der Straße Sundweg (K 42) liegt, wird davon ausgegangen, dass der Umbau des Gebäudes bei allgemeiner Einhaltung des bestehenden Grundrisses (z.B. bei Wärmedämmungsmaßnahmen) mit den Bestimmungen zum Anbauverbot vereinbar ist. Die überbaubaren Flächen, die die Ausmaße des Bestandsgebäudes berücksichtigten, ragen daher an dieser Stelle teilweise in die Anbauverbotszone hinein. Eine entsprechende Zustimmung zur Abweichung von der Anbauverbotszone ist durch den zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck zu erteilen. Gemäß Rücksprache mit der Straßenbaubehörde gilt die Zustimmung darüber hinaus als erteilt, wenn den festgesetzten überbaubaren Flächen seitens des LBV-SH im Bauleitplanverfahren nicht widersprochen wird.

3.3. Immissionen

Bereits lange vor der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt (TÜV Norddeutschland e.V., Hamburg, Januar 1980), um die Verträglichkeit eines Gewerbegebietes am Sundweg mit den dort seinerzeit bestehenden Wohnnutzungen zu untersuchen. Die schließlich im Bebauungsplan Nr. 47 getroffenen Maßnahmen (Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel) betreffen jedoch nur die festgesetzten Gewerbegebiete und nicht die Mischgebiete.

Um bei der vorgesehenen Erweiterung des Baustoffhandels gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung gewährleisten zu können, wurden die lärmtechnischen Belange im Rahmen einer Lärmuntersuchung überprüft (Büro für Bauphysik, Altenholz, November 2013), die neben dem Bebauungsplan eingesehen werden kann. Schutzbedürftige Nutzungen gibt es insbesondere im von Einfamilienhäusern geprägten Ortsteil Ortühle nördlich des Plangebiets. Des Weiteren befinden sich drei mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke am Sundweg, unmittelbar westlich des an das Plangebiet angrenzenden Discount-Marktes.

Gewerbelärm

In der Lärmuntersuchung wurden die vorgesehene betriebliche Gliederung nach Erweiterung sowie die angestrebten Nutzungszeiten vorgesehen. Demnach werden auch zukünftig weder Nachtbetrieb (z.B. nächtliche Öffnungszeiten) noch nächtliche Belieferung vorgesehen. Auch die geplanten Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (z.B. Verzicht auf eine Zufahrt, Schaffung einer LKW-Umfahrung) wurden in der gutachterlichen Betrachtung berücksichtigt.

Gewerbelärm wird demnach hauptsächlich aus folgenden Quellen resultieren:

- An- und abfahrende PKW

- Parkbewegungen von PKW
- An- und abfahrende LKW
- Be- und Entladearbeiten und Fahrgeräusche durch Gabelstapler

Im Ergebnis verursacht der vom Betrieb des Baustoffhandels/ Baumarktes ausgehende Lärm nur relativ geringe Beurteilungspegel in der Nachbarschaft. Im Falle der höchsten Lärmbelastung wird der geltende Immissionsrichtwert/ Orientierungswert immer noch um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sind damit die Immissionsbeiträge des Unternehmens an allen Immissionsorten als nicht relevant im Hinblick auf den Gesetzeszweck anzusehen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Vorbelastungen (z.B. andere auf die Immissionsorte einwirkende Gewerbebetriebe) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits voll ausschöpfen sollten oder sogar überschreiten. Eine gutachterliche Überprüfung der Vorbelastungen ist damit entbehrlich. In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird Nachtbetrieb (22 bis 6 Uhr) im Bereich des Sondergebiets ausgeschlossen, um die im Gutachten angenommenen Grundvoraussetzungen zu gewährleisten.

Die akustische Dämpfungswirkung der entlang der Nordgrenze des Betriebsgrundstück verlaufenden begrünte Lärmschutzwand ist im Hinblick auf die geplante Betriebserweiterung gemäß gutachterlicher Berechnungen zu vernachlässigen, so dass von einer Festsetzung dieser aktiven Schallschutzmaßnahme abgesehen werden kann. Der Verlauf der Lärmschutzwand wird als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung ausgewiesen.

Verkehrslärm

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen zulässig (z.B. Büros), die gegenüber umgebenden Lärmquellen zu schützen sind. Maßgeblich ist hier die Verkehrsbelastung der südlich verlaufenden Kreisstraße 42 (Sundweg). Weiteren Einfluss haben die Bundesautobahn A 1 östlich der Anschlussstelle sowie westlich davon die Bundesstraße 207. Die Straße Ortmühlenweg, die lediglich Erschließungsfunktionen für den Ortsteil Ortmühle wahrnimmt, weist nur eine geringe Verkehrsfrequenz auf und wurde in der gutachterlichen Untersuchung vernachlässigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, die geltenden Orientierungswerte tags für Gewerbegebiete nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Da Wohnnutzungen und Nachtbetrieb nicht zulässig sind, sind die nächtlichen Beurteilungspegel nicht von Belang. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fassaden- und Fensterdämmung) festgesetzt, da nur Teilbereiche des Plangebiets sowie wenig schutzbedürftige Nutzungen betroffen sind und aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) als unverhältnismäßig erachtet werden.

Lärmpegelbereich V betrifft nur einen vernachlässigbar kleinen Teilbereich der festgesetzten überbaubaren Flächen, so dass auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird. Für etwaige im Lärmpegelbereich IV gelegene schutzbedürftige Räume wie Büros, Aufenthaltsräume für das Personal u.ä. sind Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) erforderlich. Im Bereich des Lärmpegelbereichs III werden die Anforderungen an Außenbauteile von Büroräumen bereits automatisch durch die Erfüllung der geltenden Ansprüche an den Wärmeschutz erfüllt. Da Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, wird auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereich III verzichtet.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Bereich der Stadt Heiligenhafen erfolgt im Trennsystem. Für Schmutzwasser ist der Zweckverband Ostholstein (ZVO) zuständig, für Niederschlagswasser die Stadt Heiligenhafen.

Die Objekte Ortmühlenweg 1a und 1b (Baustoffhandel) sind nach Angaben des ZVO über den Schmutzwasser-Kanal „Sundweg“ im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Discount-Marktes an die Anlagen der zentralen Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes angeschlossen. Da die geplante Bebauung im Bereich des bereits angeschlossenen Grundstücks erfolgt, kann die Abwasserentsorgung über die bestehenden Einrichtungen gewährleistet werden. Durch die geplante Änderung der vorhandenen Bausubstanz, bzw. eine höhere Ausnutzung des Grundstückes, kann es teilweise zu einer Nachveranlagung gemäß der Abwasserentsorgungsbedingungen der ZVO Gruppe kommen. Für die geplante Bebauung ist vor Baubeginn dem Geschäftsbereich Entwässerung des ZVO ein Entwässerungsantrag einzureichen.

Die Zuständigkeit für die Entsorgung des Niederschlagswassers liegt in den Händen der Stadt Heiligenhafen. Da das westlich angrenzende und mit Regenrückhalteanlagen ausgestattete Gewerbegebiet unabhängig vom vorliegenden Plangebiet erschlossen wurde, wird nicht davon ausgegangen, dass das Regenwasser in diesen Bereich abgeleitet wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die gesicherte Erschließung der geplanten Vorhaben nachzuweisen. Dabei ist auch die Entsorgung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen des bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmens wird von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen. Da das Grundstück bereits weitgehend versiegelt ist, wird keine wesentliche Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers angenommen.

Die ZVO Gruppe ist für die Trinkwasserversorgung im Bereich des Plangebiets zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung gewährleisten.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 - zu berücksichtigen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die zuständige Fachbehörde des Kreises (Bauaufsicht einschließlich Brandschutz) gibt an, dass gemäß Erlass des Innenministers eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m³/h für eine Löschdauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Löschwasserteiche so dass der Brandschutz über Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung zu gewährleisten ist. Nahe gelegene Regenrückhaltebecken können bei entsprechender Eignung angerechnet werden. Nach Angaben des ZVO kann die gemäß der DVGW-Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es durch die geplanten Baumaßnahmen zu Konflikten mit den Anlagen der Ver- und Entsorgung kommen. Die entsprechenden Auszüge aus dem Leitungskataster liegen für die Gewerke Gas, Wasser und Abwasser vor. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Abgesehen von einzelnen Hausanschlussleitungen verlaufen im Plangebiet nur im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt Hauptleitungstrassen der Ver- und Entsorgung. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist in die Planzeichnung aufgenommen worden. Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carports, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO Gruppe vor Bauausführung abzustimmen. Durch Baumaßnahmen im Plangebiet notwendige Anpassungen und Umlegungen von Leitungen und Kabeln werden durch die ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit der ZVO Gruppe abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt keine Kosten zu erwarten. Die Planungskosten werden von dem Begünstigten getragen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffs-

regelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Die betroffene Fläche ist zum überwiegenden Teil bereits baulich entwickelt bzw. großflächig versiegelt. Die vorhandene randliche Eingrünung des Plangebiets wird durch Festsetzungen gesichert, die den Regelungen des Ursprungsplans entsprechen.

Im Planwerk wird sowohl auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen als auch auf ggf. betroffene artenschutzrechtliche Belange hingewiesen. Dabei sind nach Angaben der Naturschutzbehörde des Kreises die nachfolgenden Punkte zwingend zu beachten. Es wird darauf verwiesen, dass gerade bei Abriss- und Umbaumaßnahmen Wohnquartiere streng geschützter Arten wie Fledermäuse betroffen sein können:

- Vor Beginn eines Abrisses oder Umbaus ist zu prüfen, ob Vögel am oder im Gebäude brüten, Fledermäuse ihr Sommerquartier zur Jungenaufzucht, Fledermäuse ihr Winterquartier oder andere Tiere besonders oder streng geschützter Arten ihre Wohnstätte dort eingerichtet haben (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein können hier behilflich sein. Es ist vor der Bauausführung ein Ergebnisprotokoll über die Besichtigung zu führen, welches gegebenenfalls der Beweisführung dient.

- Bei einem tatsächlich vorhandenen Brutgeschäft oder Vorkommen wie vorstehend beschrieben, müssen vor dem Abriss/ Umbau Maßnahmen zum Schutz der vorgefundenen Arten getroffen werden. Unter anderem kann bestimmt werden, in welchem Zeitraum das Gebäude abgerissen/ umgebaut werden darf, damit das Brutgeschäft nicht gestört und zu Ende geführt werden kann.
- Können keine Schutzmaßnahmen durchgeführt werden, ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume (LLUR), Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek zu beantragen. Mit der Befreiung sind begleitende Ersatzmaßnahmen verbunden, wie z.B. das Aufhängen von Brutkästen, damit die bisher vorkommende Art auch weiterhin hier leben kann. Ersatzmaßnahmen können von Seiten des Vorhabenträgers vorgeschlagen werden.
- Wird während des Abrisses/ Umbaus ein bisher nicht festgestelltes Vorkommen entdeckt, ist das zuständige Landesamt sofort zu informieren, damit schützende Maßnahmen zeitnah und fachgerecht erfolgen können.

Sollten die vorgenannten Punkte nicht beachtet werden, ist von einer absichtlichen Beeinträchtigung der geschützten Art auszugehen, die als Ordnungswidrigkeit oder als Straftat geahndet werden kann (§§ 69, 71 BNatSchG).

Ein besonderer Hinweis ergibt sich zur möglichen Betroffenheit von Schwalbennestern. Diese stehen das ganze Jahr unter Schutz, da die Schwalben jedes Jahr zu ihren Nestern zurückkehren. Für ihre Beseitigung ist daher stets eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume (LLUR),

Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek zu beantragen mit geeigneten Ersatzmaßnahmen erforderlich (siehe oben). Der Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein steht als Ansprechpartner für artenschutzrechtliche Fragen zur Verfügung.

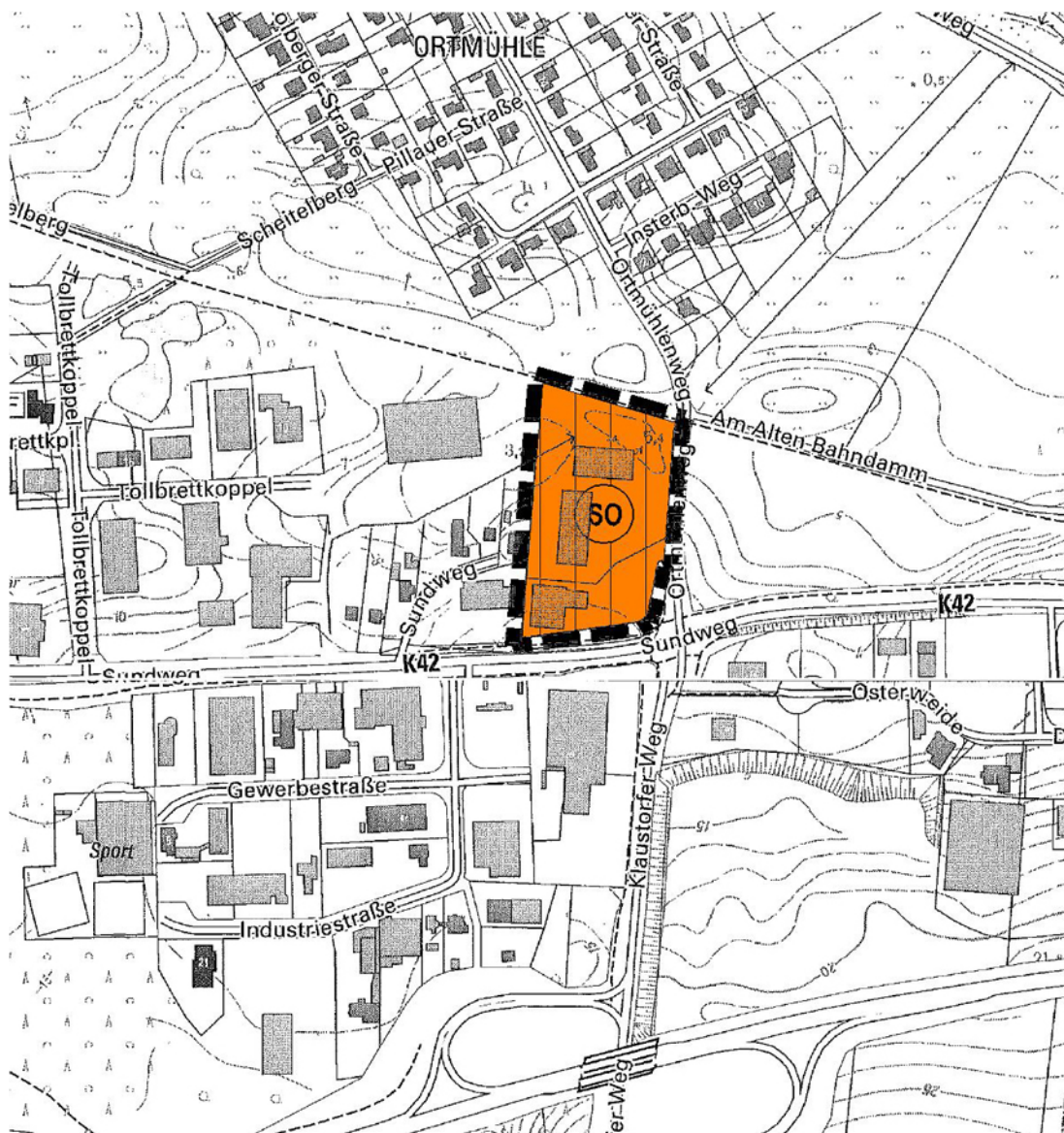
7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 7. Änderung der Stadt Heiligenhafen wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 20.03.2014 gebilligt.

Heiligenhafen,

Bürgermeister

34. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47, 7. Änderung der Stadt Heiligenhafen



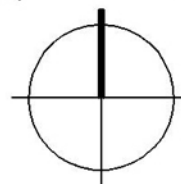
Zeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet - Baustoffhandel



Geltungsbereich



1: 5.000

Heiligenhafen,

Der Bürgermeister