

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
	<b>des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses</b>	10. März 2011	6
	<b>des Hauptausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 (Bereich Lütjenbroder Weg 5/ Warteburgweg 4)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 09.12.2010 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 (Bereich Lütjenbroder Weg 5/Warteburgweg 4) mit Begründung öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 31.12.2010 bis 31.01.2011.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen dieser Auslegung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, so dass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 82 (Bereich Lütjenbroder Weg 5/Warteburgweg 4) und der Begründung vorgebrachten

Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 82 (Bereich Lütjenbroder Weg 5/Warteburgweg 4), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 (Bereich Lütjenbroder Weg 5/Warteburgweg 4) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
6. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/innen/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:


Ja-Stimmen:

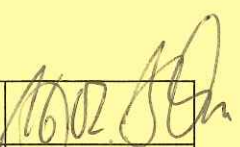
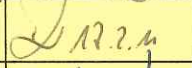
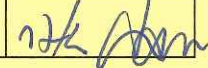
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/innen/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des **Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

### **I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1 Kreis Ostholstein – vom 28.01.2011**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt.

- Bauleitplanung
- Boden- u. Gewässerschutz
- Bauordnung einschl. Brandschutz

Von diesen Fachbehörden sind zur Berücksichtigung für die gemeindliche Abwägung Stellungnahmen eingegangen.

Die Fachbehörden meines Hauses bitten um Beachtung folgender Hinweise:

##### **1.1 Bauleitplanung**

Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

- 1.1.1 Das Planzeichen für die „*Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind*“ ist nur in den farbigen Ausfertigungen enthalten. In den schwarz-weiß Ausfertigungen ist das Planzeichen nachzutragen.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird berücksichtigt.*

- 1.1.2 Die durch die benachbarte Werft entstehenden Lärmimmissionen sind zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen. Dabei ist die Einhaltung oder Unterschreitung der nach dem Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet angegebenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen ist zu erfüllen. Ein Verweis in der Begründung, dass es sich hier um eine bestehende Wohnanlage in einem bestehenden Wohngebiet handelt und daher nicht von Beeinträchtigungen auszugehen ist, reicht für eine den Abwägungsgrundsätzen entsprechende Abwägung nicht aus.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung um Aussagen zur bestehenden Nutzungsstruktur ergänzt wird:*

„Westlich des Warteburgweges grenzt ein gemischt genutztes Gebiet an. Dort sind unter anderem Wohngebäude (z. B. Hausnummern 3, 3a, 9 und 11) sowie „Werftbetriebe“ vorhanden. Die Werftbetriebe bieten vorrangig auf den angrenzenden Sportboothafen bezogene Dienstleistungen an. Einen großen Teil des (Flächen-) Angebotes nimmt die Sportbootlagerung im Winterhalbjahr ein. Dazu kommen verschiedene Yachtservice-Angebote, wie sie an der Ostseeküste üblicherweise nachgefragt werden.“

Zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 sind ausschließlich Bootslagerflächen hin orientiert. Die Yachtservice-Angebote, Zufahrten zu den Bootslagerhallen und dazugehörige Rangierflächen sind ausschließlich nach Nordwesten, also von der dem Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 abgewandten Seite ausgerichtet.

Über den Warteburgweg als öffentliche Straße erfolgt die Erschließung der Wohngebäude, der Gewerbebetriebe und eines Teils der vorhandenen Sportbootliegeplätze sowie des Geländes der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung im Norden.

Angesichts der vorhandenen Nutzungsstruktur kann die Stadt Heiligenhafen in berechtigter Weise davon ausgehen, dass es sich bei den Betrieben um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des Paragraphen 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt. Es besteht hier eine klassische Gemengelage von Hafen bezogenen Nutzungen und den Wohngebäuden.

Bei den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heiligenhafen handelt es sich lediglich um eine Erweiterung einer bestehenden Wohnanlage in einem Allgemeinen Wohngebiet. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass die vorhandene Wohnnutzung (bzw. Pflegenutzung) bereits zu der beschriebenen Gemengelage hin orientiert ist und die Erweiterungen nach Osten, mit einem deutlichem Abstand, entstehen sollen. Am Warteburgweg besteht zudem ein großer Vorgarten, vor dem Wohngebiet, der auch als Abstandsfläche und damit als Puffer zwischen den Nutzungen besteht. Allerdings müssen die bestehenden Betriebe bereits auf die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäude Rücksicht nehmen (außerhalb des B-Planes Nr. 82).

Von daher ist in Folge der Planung nicht von unzulässigen Konflikten auszugehen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt heute bereits und ist weiterhin einzuhalten. Angesichts der hier beschriebenen Situation ergibt sich aus der Planung eine eindeutige planungsrechtliche Zonierung zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet westlich des Warteburgweges hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet östlich des Weges.“

- 1.1.3 Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Beteiligungsverfahren nur die Abwägung der Stellungnahme des Kreises Ostholstein –Regionale Planung- vom 27. Sept. 2009 überprüft wurde. Hierzu werden keine weiteren Anregungen vorgetragen. Bei Änderungen aufgrund anderer Stellungnahmen wird in Zweifelsfällen um Rücksprache gebeten.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

- 1.1.4 Boden- und Gewässerschutz

Die Stellungnahme der Wasserbehörde ist berücksichtigt worden. Ergänzend ist anzumerken, dass bei einer Erweiterung der Versiegelung und damit Vergrößerung des Regenwasserabflusses zu überprüfen ist, ob die jetzige Einleiterlaubnis gem. §§ 8-10 WHG angepasst werden muss.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

### 1.1.5 Bodenschutz

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### 1.1.6 Abfall

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### 1.1.7 Bauordnung einschließlich Brandschutz

Seitens des Fachdienstes Bauordnung –einschl. Brandschutz- bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### 1.2 Allgemeines

Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Bitte wird berücksichtigt.*

## **2 Landesbetrieb für Küstenschutz S-H – vom 11.01.2011/ 12.01.2011**

Zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Heiligenhafen nehme ich erneut Stellung und äußere keine weiteren Bedenken und Anregungen. Meine Anregungen und Bedenken aus meiner o. a. Stellungnahme wurden ausführlich in der Begründung zum B-Plan unter Ziffer 6.2 dargelegt. Darüber hinaus ist aufgrund der Hochwassergefährdung der gesamte Geltungsbereich in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur für Überflutungsgefahr mit den entsprechenden Geländehöhen kenntlich gemacht worden.

Im Übrigen behält meine Stellungnahme vom 13.09.2010 in allen Teilen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch diese Stellungnahme aktualisiert wurde. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

**3 Zweckverband Ostholstein – vom 27.01.2011/31.01.2011**

Wir haben ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

Gas- und Wasserversorgung

Vor Abbrucharbeiten sind die Anschlusstrennungen beim ZVO zu beantragen.

Schmutzwasserentsorgung

Es ist eine Änderung der vorhandenen Bausubstanz bzw. eine höhere Ausnutzung des Grundstückes beabsichtigt. Dies kann teilweise zu einer höheren Nachveranlagung gemäß unseren Abwasserentsorgungsbedingungen führen.

Weitere Hinweise

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Unsere 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 uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Planvollzug berücksichtigt.*