

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	9. Sep. 2013	10
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

## **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg)**

### **A) SACHVERHALT**

Die Firma Richter GmbH & Co. KG beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Baustoffhandels auf dem Grundstück Ortmühlenweg 1 a und b. Die Verkaufsfläche soll auf max. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert werden. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Die Firma Richter & Co. KG beantragt deshalb die Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 für diesen Bereich.

### **B) STELLUNGNAHME**

Von Seiten der Verwaltung werden gegen eine entsprechende Bebauungsplanänderung keine Bedenken erhoben. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und eine 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) wird eine 7. Änderung für das Grundstück Ortmühlenweg 1 a und b im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Mit dem Bauherrn ist eine Vereinbarung abzuschließen, die die Stadt kostenfrei hält.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

### Bemerkung:

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



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	09.09.13
Amtsleiterin / Amtsleiter	04.09.13
Büroleitender Beamter	04.09.13

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen werden für den Geltungsbereich neue zeichnerische Festsetzungen getroffen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung wie folgt neu gefasst:

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB und Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Das gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Baumärkten und Betrieben zum Handel mit Baustoffen. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für die Warengruppen Baustoffe, Baumarktartikel und Installationsmaterial bis max. 1.800 qm Verkaufsfläche,
- Freiflächen zum Handel mit Gartenbedarf bis max. 900 qm Verkaufsfläche,
- Großhandelsbetriebe und Lagerplätze der Warengruppen Baustoffe, Baumarktartikel und Installationsmaterial.

*Die durch die zulässigen Nutzungen ermöglichten Lärmemissionen werden gutachterlich untersucht. Sich hieraus ergebende Lärmschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

### 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 (1) 1 und 2 BauGB

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet beträgt die Firsthöhe max. 13 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

### 3. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Erforderliche Grundstücksein- bzw. -ausfahrten (max. 2 pro Baugrundstück) sind durch die dargestellten Park- und Pflanzstreifen zulässig, ggf. unter Fortfall der festgesetzten Anpflanzungen.

Grundstückszufahrten bzw. -ausfahrten zu den Baugebieten sind nur vom Ortmühlenweg zulässig.

### 4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind Bäume, Sträucher und Knicks sowie Gewässer zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen.

Beim natürlichen Abgang von Bäumen, Sträuchern und Knicks sind diese durch Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen.

### 5. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlage in Zuordnung zur Straße Ortmühlenweg mit einer Höhe von max. 8 m, bezogen auf die Straßenoberkante zulässig. Darüber hinaus ist die Aufstellung von max. fünf Fahnenmasten entlang der Straße Ortmühlenweg zulässig.

*Im Text (Teil B) des Ursprungs-B-Plans Nr. 47 ist unter Ziffer 10 eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB 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) wird gegenwärtig überprüft, ob der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung durch das Gesetz über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichgesetz) betroffen ist oder ob die nachrichtliche Übernahme gegenstandslos ist und entfallen kann.*

# Hinweis

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.08.1992, zuletzt geändert am 11.07.2011.

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung  
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB, Stadtentwicklungsausschuss 19.09.2013



stolzenberg@planlabor.de



Flur 16

Flur 15

Bebauungsplan Nr. 47,  
5. Änderung

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung

M. 1 : 1.000

stolzenberg@planlabor.de

Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
Planzeichnung, Stadtentwicklungsausschuss 19.09.2013

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

-  Sonstiges Sondergebiet, Baustoffhandel
- 0,5 Grundflächenzahl
- I Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

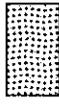
Stellplätze gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB

-  St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Fußweg/Radweg
-  Grundstücksein- und ausfahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

-  Grünflächen
-  Privates Schutzgrün

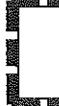
Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

-  Lärmschutzwand

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

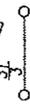
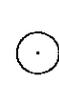
Sonstige Planzeichen

-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

-  Anbauverbotszone gem. § 9 FStiG, § 29 StWG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
-  Flurgrenze
-  Vorhandene Böschungen
-  Sonstige vorhandene Bäume

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung



stb|zen|berg@planlabor.de

Zeichenerklärung