

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses		
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

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

Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 12.12.2013 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.01.2014 bis einschließlich 13.02.2014.

B) STELLUNGNAHME

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung können bei der Bauverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

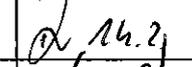
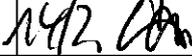
Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) 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. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) 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.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

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.

Stadt Heiligenhafen

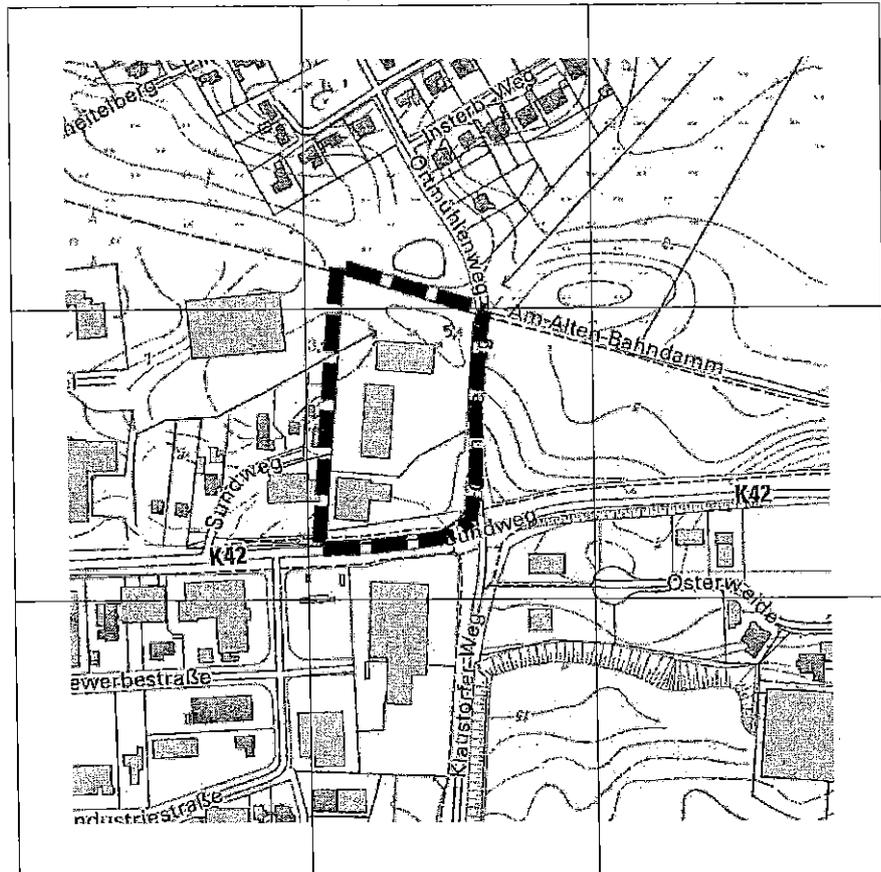
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung

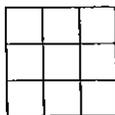
Gebiet: Gewerbegebiet Scheitelberg (Grundstücke Ortmühlenweg 1a-1b)

Abwägungsempfehlung

Planstand: Entwurf gem. § 3 (2) BauGB,
Stadtentwicklungsausschuss 06.03.2014



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

**A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,
ohne Stellungnahme**

Deutsche Telekom Technik GmbH

Hauptzollamt Kiel

IHK zu Lübeck

Schleswig-Holstein Netz AG

**B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,
mit Anregungen und/oder Hinweisen**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel (ehem. Wehrbereichsverwaltung Nord),
16.01.2014, zur Kenntnis genommen

Handwerkskammer Lübeck 12.02.2014, berücksichtigt

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV – SH), Niederlassung Lübeck, 15.01.2014,
berücksichtigt

Landrat des Kreises Ostholstein, 04.02.2014, berücksichtigt

Zweckverband Ostholstein, 15.01.2014, berücksichtigt

Behörde/ Person Datum	Anregungen	Abwägungsempfehlung
Bundes- wehr, 16.01.2014	Durch die Bauleitplanung wer- den Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Interessenbereichs der Ver- teidigungsanlage Elmenhorst. Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Handwerks- kammer Lübeck, 12.02.2014	Nach Durchsicht der übersand- ten Unterlagen wird mitgeteilt, dass aus Sicht der Handwerks- kammer Lübeck keine Beden- ken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfest- setzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichti- gung der betroffenen Betriebe erwartet.	Die Anregung wird berück- sichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Festsetzun- gen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bau- leitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB.
Landesbe- trieb Stra- ßenbau und Verkehr (LBV - SH), Nieder- lassung Lübeck, 15.01.2014	Gegen die Bauleitplanung be- stehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgen- de Punkte berücksichtigt wer- den:	

zu Landesbetrieb
Straßenbau
und Verkehr
(LBV – SH),
Niederlassung
Lübeck,
15.01.2014

1. Gegen die im Bebauungsplanentwurf zur freien Strecke der Kreisstraße 42 ausgewiesene Baugrenze bestehen keine Bedenken.
2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Kreisstraße 42 nicht angelegt werden.
3. Es wird davon ausgegangen, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von den Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. In den Planunterlagen wurde die Lage der Grundstückszufahrten geregelt und zum Ortmühlenweg ausgerichtet.

Die angeregte Einbeziehung des Themas Verkehrslärm in die immissionsfachliche Betrachtung wurde berücksichtigt. In der zwischenzeitlich erstellten schalltechnischen Untersuchung (Büro für Bauphysik, Altenholz, November 2013) wurden die Verkehrslärmbelastungen überprüft und Festsetzungsvorschläge zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen im Plangebiet getroffen.

zu Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV - SH), Niederlassung Lübeck, 15.01.2014

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landrat des Kreises Ostholstein, 04.02.2014

Fachbereich Bauleitplanung

Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Für den letzten Satz in Textziffer 4 „Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist Nachtbetrieb (22 bis 6 Uhr) unzulässig“ fehlt es an einer Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Da Betriebszeiten im Baugenehmigungsverfahren durchzusetzen sind, sollte die Festsetzung als Hinweis formuliert werden.

Die Anregung wird berücksichtigt. In den Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Fachbereich Boden- und Gewässerschutz

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung, soweit die nachstehenden Hinweise befolgt werden.

Gewässerschutz:

Niederschlagswasser:

Insgesamt wird durch die vorgelegte Bauleitplanung beabsichtigt, die versiegelte Fläche und damit die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu erhöhen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird bereits aufgeführt, dass das Gebiet weitestgehend versiegelt ist und durch eine städtebauliche Neuordnung keine wesentliche Erhöhung des Niederschlagswassers angenommen wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

zu Landrat
des Kreises
Ostholstein,
04.02.2014

In diesem Zusammenhang sind von dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (der Stadt Heiligenhafen für Niederschlagswasser) die bestehenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnisse neu zu beantragen bzw. eine Änderung zu erwirken.

In dem Erläuterungsbericht wird unter Punkt 4 („Ver- und Entsorgung“) ausgeführt, dass in diesem Gewerbegebiet nicht über das angrenzende Regenrückhaltebecken abgeleitet werden soll. Bei dem vorliegenden Gewerbegebiet handelt es sich mit seinen Park- und Verkehrsflächen um sogenanntes normal verschmutztes Niederschlagswasser. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. in Dorf- und Gewerbegebieten und von Durchgangsstraßen anfällt, sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). Für die schadlose Ableitung ist, falls notwendig, eine Kombination des Regenklärbeckens mit einem Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Da in Heiligenhafen zurzeit weite Teile der Niederschlagswasserkanalisation überplant werden, wäre es empfehlenswert, dieses sog. Teileinzugsgebiet mit einem eigenen Regenklär- in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein bereits erschlossenes Baugrundstück handelt und keine wesentlichen Änderungen der Oberflächenentwässerung beabsichtigt sind, werden neue Entwässerungsanlagen nicht geplant. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Nachweise zu führen.

Der Hinweis zur Einbeziehung dieses Bereiches bei der Neukonzeption der Niederschlagswasserkanalisation wird von der Stadt Heiligenhafen überprüft. Dies ist jedoch nicht Voraussetzung zur Zulassung des Planvorhabens.

Hierfür sollten dann die benötigten Flächen bereits in der Bauleitplanung festgeschrieben werden.

zu Landrat
des Kreises
Ostholstein,
04.02.2014

Bodenschutz:

Gegen das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Altablagerungen:

sind nicht bekannt.

Altstandorte:

sind nicht bekannt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abfall:

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu Landrat
des Kreises
Ostholstein,
04.02.2014

Bauaufsicht einschließlich Brandschutz:

Sofern aufgrund der Bauleitplanung die genehmigte Feuerwehrezufahrt zum Grenzhandel verändert werden soll, ist dies rechtzeitig von der Gemeinde in Abstimmung mit allen Beteiligten zu veranlassen. Eine entsprechende Baulast muss vor einer Grundstücksteilung des Flurstücks 18/8 eingetragen werden.

Weitere Hinweise

Es wird um Übersendung der Abwägungsergebnisse, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de gebeten

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern Änderungen der Feuerwehrezufahrt zum Grundstück 18/8 erfolgen sollen sind Abstimmungen der Beteiligten rechtzeitig einzuleiten. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zweckverband Ostholstein,
15.01.2014

Es wird auf die Stellungnahme vom 05.11.2013 verwiesen. In dieser wurde folgendes geschrieben:

Wasserversorgung

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, den Objekteigentümern und der ZVO Gruppe zu vereinbaren.

Schmutzwasserentsorgung

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

Der Hinweis zur Trinkwasserversorgung wurde bereits berücksichtigt. Erläuterungen finden sich in der Begründung.

Der Hinweis zur Bereitstellung von Löschwasser wurde bereits berücksichtigt. Erläuterungen finden sich in der Begründung.

Der Hinweis zu einer möglichen Nachveranlagung laut Abwasserentsorgungsbedingungen wurde bereits berücksichtigt. Erläuterungen finden sich in der Begründung.

zu Zweck-
verband
Ostholstein,
05.11.2013

Weitere Hinweise

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit den Anlagen der Ver- und Entsorgung kommen.

Die Hinweise zu Leitungs- und Kabelverläufen innerhalb des Plangebiets wurden bereits berücksichtigt. Erläuterungen finden sich in der Begründung.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.

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.

Falls für die Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO Gruppe benötigt werden, wird in der Stellungnahme auf den entsprechenden Ansprechpartner hingewiesen.

Die entsprechenden Bestandspläne für die Leitungsnetze der Gas- und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung liegen vor und werden beachtet.

Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassungen und Umliegungen 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.

Für weitere Fragen wird auf den entsprechenden Ansprechpartner hingewiesen.

Die Stellungnahme ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.