

| | Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung | am | TOP |
|---|--|-----------|------------|
| | des Stadtentwicklungsausschusses | | |
| X | des Haupt- und Finanzausschusses | 2.6.14 | 9.5 |
| | der Stadtvertretung | | |

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

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (Bereich westlich Jachthafen-Promenade zwischen Seebrücken-Promenade und Stellplatzanlage Jachthafen)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 20.03.2014 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (Bereich westlich Jachthafen-Promenade zwischen Seebrücken-Promenade und Stellplatzanlage Jachthafen) mit Begründung gemäß § 3 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 04.04.2014 bis einschließlich 05.05.2014.

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.

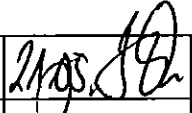

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (Bereich westlich Jachthafen-Promenade zwischen Seebrücken-Promenade und Stellplatzanlage Jachthafen) 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 (Bereich westlich Jachthafen-Promenade zwischen Seebrücken-Promenade und Stellplatzanlage Jachthafen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (Bereich westlich Jachthafen-Promenade zwischen Seebrücken-Promenade und Stellplatzanlage Jachthafen) 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.


Bürgermeister

| | |
|-----------------------------------|---|
| Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter |  |
| Amtsleiterin / Amtsleiter | 21.11. |
| Büroleitender Beamter |  |

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

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 |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 16.05.2014

| Lfd. Nr. | Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Planverfasser | Wird gefolgt | | Zur Kenntnis |
|----------|--|---|--------------|------|--------------|
| | | | Ja | Nein | |
| 1 | <p>Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde; Stellungnahmen vom 10.03.2014</p> <p>Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, in dem Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ Sondergebiete festzusetzen, um den Neubau einer Segelmacherei sowie die Ansiedlung von Maritimem Gewerbe, Handel und Gastronomie zu ermöglichen. Die Planung entwickelt sich aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> | X | | |
| | <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> | | | X |
| | <p>Die Stellungnahme des Kreises Ostholstein bitte ich im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Umgang mit den in der Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 11.02.2014 geäußerten Punkten wurde in der Antwort vom 19.02.2014 auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden formuliert und beschlossen. Den Hinweisen wurde weitgehend gefolgt, andere wurden zur</p> | X | | |

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 16.05.2014

| Lfd. Nr. | Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Planverfasser | Wird gefolgt | | Zur Kenntnis |
|----------|--|--|--------------|------|--------------|
| | | | Ja | Nein | |
| | Bezüglich der im geplanten sonstigen Sondergebiet SO1 „Maritimes Gewerbe, Handel, Gastronomie“ geplanten Läden und Einzelhandelsbetriebe wird aber noch empfohlen, diese in Ziffer I 1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) entsprechend dem Tenor der weiteren Festsetzungen auch nur im Zusammenhang mit dem Hafenbetrieb, dem Segel- und Wassersport und dem regionalen Tourismus zuzulassen, um die mit geplanten Einzelhandelseinrichtungen einhergehenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Heiligenhafen zu minimieren. | Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche von 490 qm im SO1 erscheint diese Präzisierung nicht notwendig. Bei der Differenz zwischen Grundfläche und Geschossfläche von 245 qm handelt es sich um eine Lagerraumfläche im Dachgeschoss, die keine Relevanz als Verkaufsfläche besitzt. Nach Angaben des Vorhabenträgers soll der Großteil der Nutzungsfläche im EG des SO1 für Gastronomie (ca. 215 qm) und eine vorhandene Boutique (ca. 80 qm) bereitstehen. Damit verbleiben noch ca. 140 qm Nutzfläche für andere Nutzungen wie bspw. Läden. Eine Zentrenrelevanz für die Innenstadt ist bei dieser geringen Flächengröße nicht wahrscheinlich, zumal die Nutzungspalette auch andere „maritim“ orientierte Gewerbeformen wie Segel-Charterbüros o.ä. zulässt. | | X | |
| | Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| 2 | Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 29.04.2014 zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt: Bauleitplanung Sicherheit und Ordnung Boden- und Gewässerschutz | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |

Stadt Heiligenhafen |

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 16.05.2014

| Lfd. Nr. | Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Planverfasser | Wird gefolgt | | Zur Kenntnis |
|----------|---|--|--------------|------|--------------|
| | | | Ja | Nein | |
| | Naturschutz Bauordnung einschließlich Brandschutz | | | | |
| | Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange: | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| 2-1 | Boden- und Gewässerschutz Gewässerschutz Größtenteils sind die Anregungen aus der ersten Beteiligung aufgegriffen worden. Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Hinweise im Folgenden beachtet werden. | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| | Niederschlagswasser Das Niederschlagswasser soll an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung werden Verkehrsflächen (Zufahrten und PKW-Stellplatzflächen) ausgewiesen. Gewerblich genutzte Parkplätze und entsprechende versiegelte Zufahrten sind definitiv i.S. der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) als normal verschmutzt einzustufen. Eine entsprechende Behandlung ist damit Voraussetzung für eine erlaubnismäßige Einleitung des Regenwassers. | Der Stellungnahme wird gefolgt. Die befestigten Zufahrts- und Stellplatzflächen sollen an die vorhandene R-Kanalisation in der Jachthafenpromenade angebunden werden, welche in den Jachthafen einleitet. Die Art der Behandlung und die Planung der dafür erforderlichen Anlagen erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung. Die Begründung wird im Hinblick auf die „Verschmutzungsgrad-Einstufung“ korrigiert. Die Änderung hat nur redaktionellen Charakter. | X | | |
| | Bodenschutz Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 16.05.2014

| Lfd. Nr. | Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Planverfasser | Wird | | Zur Kenntnis |
|----------|--|---|------|------|--------------|
| | | | Ja | Nein | |
| | Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Altablagerungen: Sind nicht bekannt. Altstandorte: Sind nicht bekannt. Abfall: Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. | | | | |
| 2-2 | Allgemeines Weitere Bedenken oder Anregungen wurden von den beteiligten Fachdiensten nicht geäußert. | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| | Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| 3 | Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, Stellungnahme vom 29.04.2014 Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (Bereich westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen) der Stadt Heiligenhafen nehme ich hiermit erneut Stellung: | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| | Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine weitere Bedenken und Anregungen. | Wird zur Kenntnis genommen | | | X |
| | Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 11.02.2014 in der die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausführlich dargelegt wurden. Diese Stellungnahme behält im vollen Umfang ihre Gültigkeit. | Wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit den in der Stellungnahme des LKN vom 11.02.2014 geäußerten Punkten wurde in der Antwort vom 19.02.2014 auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden formuliert und beschlossen. Den Ge- | | | X |

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 16.05.2014

| Lfd. Nr. | Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Planverfasser | Wird | | Zur Kenntnis |
|----------|--|--|------|------|--------------|
| | | | Ja | Nein | |
| | | nehmigungsanforderungen, Empfehlungen und Hinweisen wurde weitgehend gefolgt. | | | |
| | <p><u>Hinweise:</u> Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis ist bereits in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen. Die im Einzelfall erforderlichen küstenschutzrechtlichen Genehmigungen nach Landeswassergesetz sind im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der zuständigen Küstenschutzbehörde zu beantragen.</p> | X | | |
| | <p>Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis ist bereits in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p> | X | | |
| 4 | <p>Zweckverband Ostholstein (ZVO) Stellungnahme vom 05.05.2014</p> <p>Wir bitten Sie unsere Stellungnahme vom 03.02.2014 zu beachten.</p> | <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Umgang mit den in der Stellungnahme des ZVO vom 03.02.2014 geäußerten Punkten wurde in der Antwort vom 19.02.2014 auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden formuliert und beschlossen. Die Punk-</p> | X | | |

Stadt Heiligenhafen |

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 16.05.2014

| Lfd. Nr. | Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Planverfasser | Wird gefolgt | | Zur Kenntnis |
|----------|--|--|--------------|------|--------------|
| | | | Ja | Nein | |
| | | te wurden weitgehend zur Kenntnis genommen bzw. ihnen wurde gefolgt. | | | |
| | Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung. | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| | Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH. | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| 5 | Schleswig-Holstein Netz AG Stellungnahme vom 30.04.2014 Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen gibt es von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG keine Anregungen und Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |
| 6 | Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 30.04.2014 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken; siehe auch unser Schreiben vom 30.01.2014. | Wird zur Kenntnis genommen. | | | X |