

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses	15. Sep. 2011	6
	des Hauptausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg)

A) SACHVERHALT

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2011 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.07. bis 12.08.2011. Anregungen sind während dieser Zeit nicht eingegangen.

B) STELLUNGNAHME

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und aufgefordert, bis zum 26.08.2011 eine Stellungnahme abzugeben. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind dieser Vorlage mit einer Stellungnahme versehen 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.

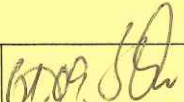
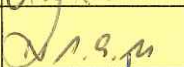

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.
2. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

In Vertretung:



Erster Stadtrat

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

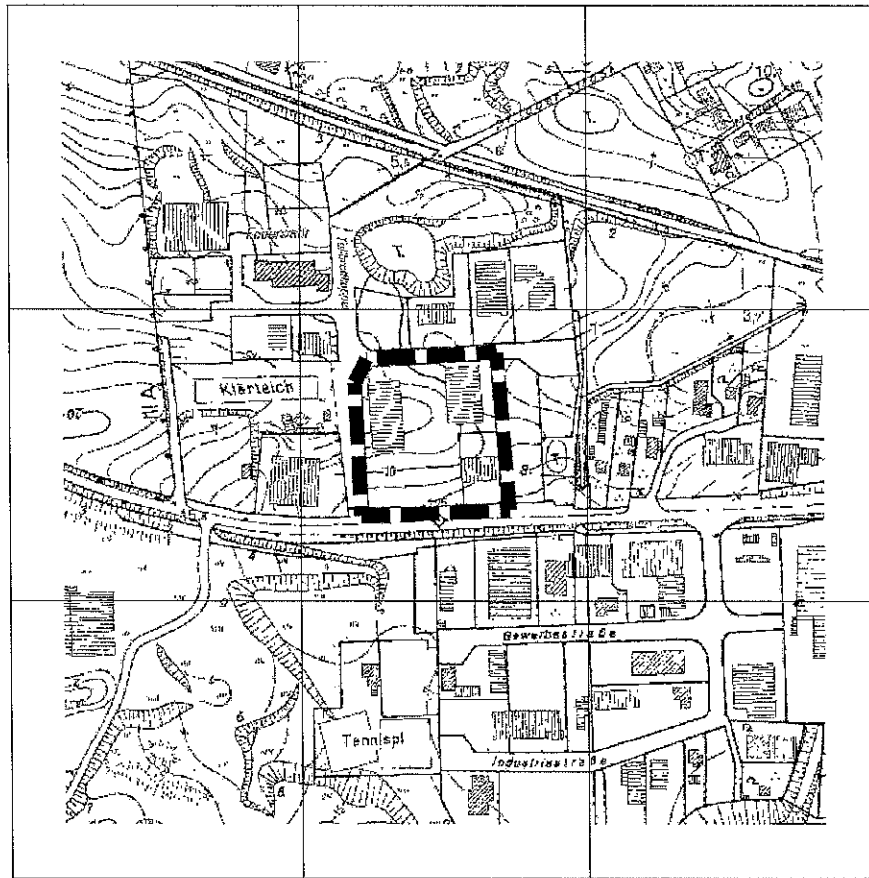
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 47, 6. Änderung

Gebiet: Gewerbegebiet Scheitelberg (Grundstücke Tollbrettkoppel 2-6)

Abwägungsempfehlung

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB, SV ____.2011



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**

IHK zu Lübeck

Wasser- und Bodenverband

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

Handwerkskammer Lübeck, 23.08.2011, berücksichtigt

Landrat des Kreises Ostholstein, 24.08.2011, tlw. berücksichtigt

Zweckverband Ostholstein, 25.08.2011, berücksichtigt

C. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Amt Oldenburg Land für die Gemeinden Großenbrode und Gremersdorf, ohne Stellungnahme

Stadt Oldenburg in Holstein, 26.07.2011, keine Anregungen

Behörde/ Person Datum	Anregungen	Abwägungsempfehlung
Handwerks- kammer Lübeck, 23.08.2011	<p>Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Anregung wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung findet im folgenden Verfahrensschritt statt.</p>
Landrat des Kreises Ost- holstein, 24.08.2011	<p>1. Bauleitplanung: Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>a. In der Planzeichnung sollten alle im Plangeltungsbereich befindlichen Festsetzungen dargestellt werden. Bei einem Verweis auf die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen ist der Gesamtzusammenhang nicht mehr zu erkennen.</p> <p>b. Die textliche Festsetzung „Waren und Güter, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware) sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.“ wird aus Gründen der Sicherung der Versorgungsfunktion der Innenstadt grundsätzlich begrüßt. In der Anwendung kann es bei der Festsetzung wegen einer unbestimmten Formulierung jedoch zu Streitfällen kommen.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat festgelegt, dass zur Verkaufsfläche nicht nur die Regalfläche, sondern auch die Verkehrswege, Kassenzone und sogar die hinter der Kassenzone befindliche Packzone gehört.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Planänderung stellt lediglich eine Ergänzung des Ursprungsplans zur Art der baulichen Nutzung dar.</p> <p>Die Anregung zur Definition von „Verkaufsfläche“ wird berücksichtigt. Die in der Begründung diesbezüglich bereits angegebenen Erläuterungen werden gemäß der aktuellen Rechtsprechung ergänzt.</p>

Welche Anteile von den letztgenannten Flächen bei den 10 % für die Aktionsware mitzurechnen sind, ist nicht eindeutig.

2. Boden- und Gewässerschutz:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.

Gewässerschutz:

Niederschlagswasser:

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser zentral über die bestehenden Anlagen abzuleiten. Hierbei ist zu prüfen, bzw. der Wasserbehörde nachzuweisen, dass die Auslegung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens mit Klärfunktion die Aufnahme der zusätzlichen Niederschlagswassermengen aufgrund der zusätzlichen abflusswirksamen Flächen durch die Vergrößerung der Gewerbeflächen zulässt (Nachweis der Oberflächenbeschickung, Fließgeschwindigkeit unter der Tauchwand, Speichervolumen, Drosselabfluss). Weiterhin ist zu prüfen, ob die entsprechende Einleiterlaubnis angepasst werden muss aufgrund der zu erwartenden, höheren Einleitmengen.

Für Fragen in diesem Zusammenhang steht der Fachbereich selbstverständlich zur Verfügung.

Bodenschutz:

Altablagerungen:
sind nicht bekannt.

Altstandorte:
sind nicht bekannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Planänderung betrifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die für die Flächenausnutzung relevanten Angaben zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bleiben dagegen unverändert. Es wird davon ausgegangen, dass die im Ursprungsplan festgesetzte max. zulässige Flächenversiegelung bei der Dimensionierung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens bereits berücksichtigt wurde.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Bauordnung einschließlich Brandschutz:

Aus dem vormals qualifizierten B-Plan 47 wird der Bereich der 6. Änderung als einfacher B-Plan geändert, da weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Durch die geplanten Erweiterungen der Verkaufsflächen wird sich auch der Stellplatzbedarf auf den schon eng ausgelegten Grundstücken erhöhen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 19(4) BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Gem. Erlass des IM vom 30.8.2010 fehlen in der Begründung Angaben zur Art und Menge der Löschwasserversorgung. Es sind mind. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Die feuerwehrtechnische Erschließung des Teilgebietes SO 3 über eine von Stellplätzen unabhängige Feuerwehrezufahrt ist in der Planung nachzuweisen (GFL mit öff.- rechtlicher Sicherung).

Der Hinweis wird durch Klarstellung des Sachverhalts in der Begründung berücksichtigt. In der Planung werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort. Grundlage für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist daher gem. § 30 BauGB der ursprüngliche Bebauungsplan mit seinen Änderungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. In die Begründung werden Aussagen zur Löschwasserversorgung (Grundschutz) aufgenommen.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die auf den Teilgebieten bereits bestehende Bebauung wird gemäß erteilter Baugenehmigungen zu Einzelhandelszwecken betrieben. Mit der vorliegenden Planung wird keine Nutzungsänderung verfolgt. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist die feuerwehrtechnische Erreichbarkeit darzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Allgemeines:

1. Die Stellungnahme des Fachbereiches Gesundheit wird – soweit ein Nachtrag erfolgt – bis zum 2. September 2011 nachgereicht.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an die Referate Regionalentwicklung und Regionalplanung sowie Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums gelangt.
3. Es wird um die Übersendung des Abwägungsergebnisses gebeten, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägungsergebnisse werden nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

Zweckverband Ostholstein,
25.08.2011

Schmutzwasserentsorgung

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planänderung betrifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die für die Flächenausnutzung relevanten Angaben zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bleiben dagegen unverändert.

Weitere Hinweise

In dem Baugebiet 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.

Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit der ZVO Gruppe vor Bauausführung abzustimmen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Bauvorhaben beachtet. Notwendige Maßnahmen und Abstimmungen werden vorgenommen. Entsprechende Angaben werden in die Begründung aufgenommen.

Falls für Planungen noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, wird gebeten, sich an den Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der unter der Rufnummer 04561/399320 zu erreichen ist.

Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassungen und Umlegungen 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 Herr Peters, Telefon 04561/399491 zur Verfügung.

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