

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>		

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

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

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 26.09.2013 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg), der eine Erweiterung des bestehenden Baustoffhandels vorsieht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.10.2013 bis 04.11.2013 durchgeführt. Weiterhin hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit Ihre Stellungnahme bis zum 01.11.2013 vorzubringen.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die in den beiden vorgenannten Verfahrensschritten eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

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

Der Vorentwurf wird in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom planbearbeitenden Architekten erläutert.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Antragssteller wurde eine Vereinbarung geschlossen, die die Stadt kostenfrei hält.

### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

In Vertretung:



(Stephan Karschnick)  
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
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

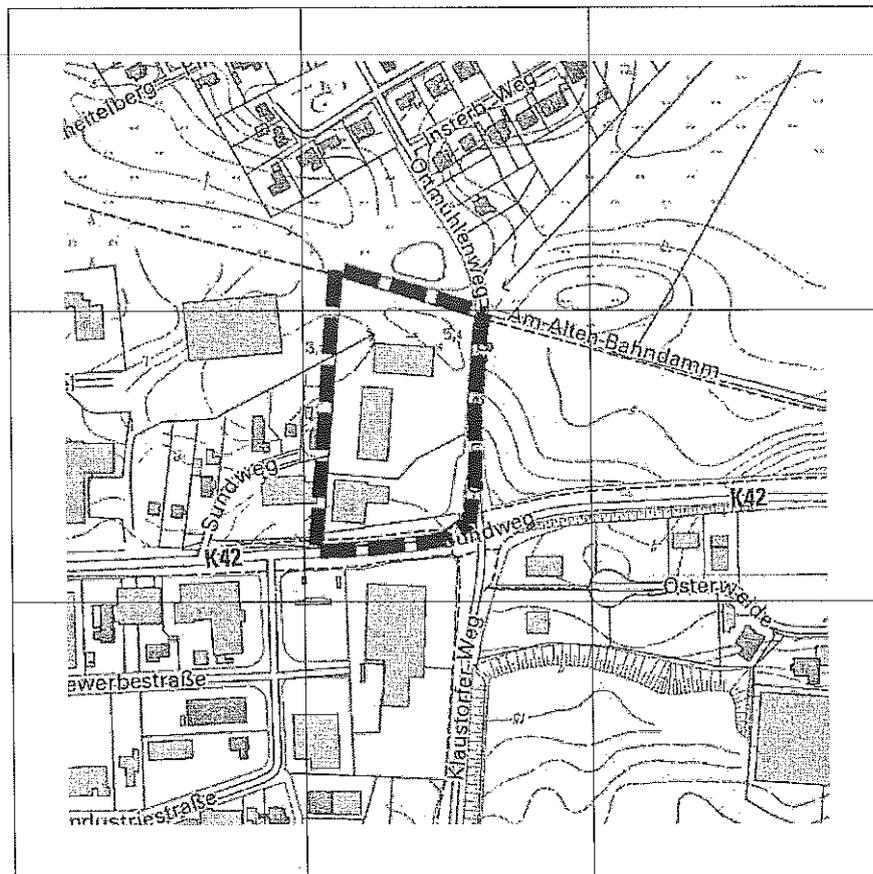
Kreis Ostholstein

## Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung

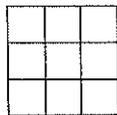
Gebiet: Gewerbegebiet Scheitelberg (Grundstücke Ortmühlenweg 1a-1b)

## Abwägungsempfehlung

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB,  
Stadtentwicklungsausschuss 28.11.2013



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

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

---

Hauptzollamt Kiel

Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Lübeck

---

**B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,  
keine Anregungen**

---

Deutsche Telekom Technik GmbH, 17.10.2013

Schleswig-Holstein Netz AG, 10.10.2013

---

**C. 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),  
17.10.2013, zur Kenntnis genommen

Handwerkskammer Lübeck, 01.11.2013, berücksichtigt

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV – SH), Niederlassung Lübeck, 08.10.2013,  
berücksichtigt

Landrat des Kreises Ostholstein, 25.10.2013, berücksichtigt

Zweckverband Ostholstein, 05.11.2013, berücksichtigt

---

**D. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

---

Stadt Oldenburg in Holstein  
keine Bedenken, 21.10.2013

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

---

<b>Behörde/ Person Datum</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsempfehlung</b>
Bundeswehr, 17.10.2013	Durch die Bauleitplanung werden Belange der Bundeswehr berührt.  Das Plangebiet liegt innerhalb des Interessenbereichs der Verteidigungsanlage Elmenhorst.  Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Handwerkskammer Lübeck, 01.11.2013	Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen wird mitgeteilt, 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.	Die Anregung wird berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im nachfolgenden Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung.
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV – SH), Niederlassung Lübeck, 08.10.2013	Gegen die Bauleitplanung bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:	

zu Landesbetrieb  
Straßenbau  
und Verkehr  
(LBV – SH),  
Niederlassung  
Lübeck,  
08.10.2013

1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 42, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist mit Maßangabe nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.

2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Kreisstraße 42 nicht angelegt werden.
3. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung sind bereits ausführliche Hinweise auf die Bestimmungen zum Anbauverbot aufgeführt.

Die Anregung wird berücksichtigt und in der Planzeichnung eine Vermaßung der bereits nachrichtlich aufgeführten Anbauverbotszone ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist bereits aufgeführt, dass die Zufahrten wie bisher nur zum Ortmühlenweg ausgerichtet sein sollen.

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, 08.10.2013

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

Konkrete Schutzmaßnahmen werden im Planentwurf festgesetzt und in der Begründung erläutert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landrat des Kreises Ostholstein, 25.10.2013

#### **Fachbereich Bauleitplanung**

a) Da nach Textziffer 1 mehrere Baumärkte und Betriebe zugelassen werden sollen, kann die festgesetzte Verkaufsfläche nicht mehr einem Betrieb zugeordnet werden. Es ist zusätzlich die Mindestgrundstücksgröße so festzusetzen, dass das gesamte Sondergebiet ein zusammenhängendes Baugrundstück ist.

Die hinsichtlich der zulässigen Anzahl von Betrieben vorgebrachte Anregung wird berücksichtigt. Eine konkrete Anzahl soll dabei nicht bestimmt werden, da es hierfür bei einem als Angebotsplanung aufgestellten Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage gibt. Es soll jedoch über die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße klargestellt werden, dass im Bereich des betroffenen Sondergebiets nur ein Betrieb zulässig ist.

b) Wie in der Begründung und im Text dargelegt, wird auch aus der Sicht des Kreises Ostholstein zum Schutz der Wohnbebauung am Ortmühlenweg eine Untersuchung des zu erwartenden Lärms und die sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten.

In der zwischenzeitlich erstellten schalltechnischen Untersuchung (Büro für Bauphysik, Altenholz, November 2013) wurden die voraussichtlichen gewerblichen Lärmbelastungen überprüft. Die angenommenen Voraussetzungen (nachts kein Betrieb und keine Anlieferung) werden im Text (Teil B) berücksichtigt. Damit können die Orientierungswerte an den im Wohngebiet liegenden Immissionspunkten sicher eingehalten werden. In der Begründung werden entsprechende Aussagen ergänzt.

zu Landrat  
des Kreises  
Ostholstein,  
25.10.2013

### **Fachbereich Boden- und Gewässerschutz**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzliche Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung. Es wurden keine konkreten, detaillierten Aussagen zur Abwasserentsorgung getroffen,

Die entsprechenden Nachweise sollten vor Satzungsbeschluss im Bebauungsplan erbracht werden, da beispielsweise eine erforderliche Vergrößerung der Regenrückhaltung einen entsprechenden Flächenbedarf auslöst.

### **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 durch die zu erwartenden höheren Einleitmengen angepasst werden muss.

Für Fragen in diesem Zusammenhang steht der Fachdienst gern zur Verfügung.

Die angeregte Konkretisierung der Aussagen zur Abwasserentsorgung wird vorgenommen. Die Entsorgungsverhältnisse wurden in Abstimmung mit Stadtverwaltung, Eigentümer und Zweckverband Ostholstein überprüft. In der Begründung werden detailliertere Angaben zur Ableitung von Schmutzwasser ergänzt.

Die Zuständigkeit für die Entsorgung des Niederschlagswassers liegt in den Händen der Stadt Heiligenhafen. Da das westlich angrenzende und mit Regenrückhalteanlagen ausgestattete Gewerbegebiet unabhängig vom vorliegenden Plangebiet erschlossen wurde, wird nicht davon ausgegangen, dass das Regenwasser in diesen Bereich abgeleitet wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die gesicherte Erschließung der geplanten Vorhaben nachzuweisen. Dabei ist auch die Entsorgung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen des bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmens wird von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen. Da das Grundstück bereits weitgehend versiegelt ist, wird keine wesentliche Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers angenommen.

zu Landrat  
des Kreises  
Ostholstein,  
25.10.2013

Entsprechende Aussagen werden in der Begründung ergänzt.

**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.

**Naturschutz:**

Hinweis:

Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Hinweise sind zwingend zu beachten. Es wird darauf verwiesen, dass gerade bei Abriss- und Umbaumaßnahmen Wohnquartiere streng geschützter Arten wie Fledermäuse betroffen sein können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt wird, stehen Umfang und Zeitpunkt der Baumaßnahmen nicht fest. In das Planwerk wird ein Hinweis auf die im Vorwege von Baumaßnahmen zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Belange aufgenommen, die vollständig in die Begründung übernommen werden.

- a) Vor Beginn eines Abrisses oder Umbaus ist zu prüfen, ob Vögel am oder im Gebäude brüten, Fledermäuse ihr Sommerquartier zur Jungenaufzucht, Fledermäuse ihr Winterquartier oder andere Tiere besonders oder streng geschützter Arten ihre Wohnstätte dort eingerichtet haben (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein können hier behilflich sein. Es ist vor der Bauausführung ein Ergebnisprotokoll über die Besichtigung zu führen, welches gegebenenfalls der Beweisführung dient.

zu Landrat  
des Kreises  
Ostholstein,  
25.10.2013

- b) Bei einem tatsächlich vorhandenen Brutgeschäft oder Vorkommen wie in a) beschrieben, müssen vor dem Abriss/ Umbau Maßnahmen zum Schutz der vorgefundenen Arten getroffen werden. Unter anderem kann festgesetzt werden, in welchem Zeitraum das Gebäude abgerissen/umgebaut werden darf, damit das Brutgeschäft nicht gestört und zu Ende geführt werden kann.
- c) Können keine Schutzmaßnahmen durchgeführt werden, ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume (LLUR), Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek zu beantragen. Mit der Befreiung sind begleitende Ersatzmaßnahmen verbunden, wie z.B. das Aufhängen von Brutkästen, damit die bisher vorkommende Art auch weiterhin hier leben kann. Ersatzmaßnahmen können von Ihnen vorgeschlagen werden.
- d) Wird während des Abrisses/ Umbaus ein bisher nicht festgestelltes Vorkommen entdeckt, ist das Landesamt sofort zu informieren, damit schützende Maßnahmen zeitnah und fachgerecht erfolgen können.
- e) Sollten die Punkte a) bis d) nicht beachtet werden, ist von einer absichtlichen Beeinträchtigung der geschützten Art auszugehen, die als Ordnungswidrigkeit oder als Straftat geahndet werden kann (§§ 69, 71 BNatSchG).

zu Landrat  
des Kreises  
Ostholstein,  
25.10.2013

f) Besondere Hinweise zu Schwalbennestern:

Schwalbennester stehen das ganze Jahr unter Schutz, da die Schwalben jedes Jahr zu ihren Nestern zurückkehren. Für ihre Beseitigung ist daher stets eine Befreiung (siehe b) mit geeigneten Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Es wird auf die Ansprechpartner für artenschutzrechtliche Fragen beim Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein hingewiesen.

**Bauaufsicht einschließlich Brandschutz:**

Die bestehende südlich des Fuß- und Radweges genehmigte, mindestens 3 m breite Feuerwehrezufahrt für den Grenzhandel (Az. 75585II) muss erhalten bleiben. Eine Grünflächenfestsetzung ist dort nur möglich, wenn die Feuerwehrezufahrt entsprechend verschoben wird und unabhängig neben der sonstigen Zufahrt bestehen bleibt. Die Feuerwehrezufahrt ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

Auch für das SO-Gebiet Baustoffhandel ist eine von Stellplatzzufahrten unabhängige Feuerwehrezufahrt nachzuweisen.

Flächen für die Feuerwehr können die überbaubaren Flächen einschränken.

Es ist in der Begründung eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen (Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010).

Die Anregung wird berücksichtigt. Über die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gewährleistet, dass der Trassenbereich zum rückwärtig gelegenen Lager für Grenzhandel freigehalten wird. Hinweise auf den Nachweis der erforderlichen Feuerwehrezufahrten zum Baugebiet und allen weiteren hierüber erschlossenen Anlagen sowie über sich möglicherweise ergebende Einschränkungen der überbaubaren Flächen werden in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

zu Landrat  
des Kreises  
Ostholstein,  
25.10.2013

**Grundstücks- und Gebäude-  
service:**

Gegenüber der vorgelegten Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Fachdienst weist jedoch nochmals auf Punkt 3.2. der Begründung hin, nachdem alle Abweichungen von der Anbauverbotszone der K42 der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, NL Lübeck, bedürfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der LBV-SH wird am Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplans beteiligt. Verweise auf die Anbauverbotszone und die für Abweichungen erforderliche Zustimmung der Straßenbaubehörde finden sich bereits in der Begründung wieder.

Zweckverband Ost-  
holstein,  
05.11.2013

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

**Wasserversorgung**

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden nähere Angaben zur Löschwasserversorgung aufgenommen, die auch die entsprechenden Hinweise der zuständigen Fachbehörde berücksichtigen.

**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 wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden detailliertere Aussagen zur Abwasserbeseitigung aufgenommen, die auch einen Hinweis auf mögliche Nachveranlagungen beinhalten werden.

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.

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.

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.

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

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