

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
	des Haupt- und Finanzausschusses		
X	der Stadtvertretung	07.05.15	9

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

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

A) SACHVERHALT

Der Eigentümer des Grundstückes Tollbrettkoppel 1a beabsichtigt, den bestehenden Grenzhandelsmarkt durch Anbau eines Lagergebäudes zu erweitern . Hierfür ist die Aufstellung einer entsprechenden Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Vorhabenträger beantragt deshalb die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für diesen Bereich.

B) STELLUNGNAHME

Von Seiten der Verwaltung werden gegen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und eine 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Der Vorentwurf wird in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27. April 2015, 19.30 Uhr, erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit der Antragstellerin wird eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für das Grundstück Tollbrettkoppel 1a wird eine 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) 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. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
5. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Gewerbegebiet Scheitelberg) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
6. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

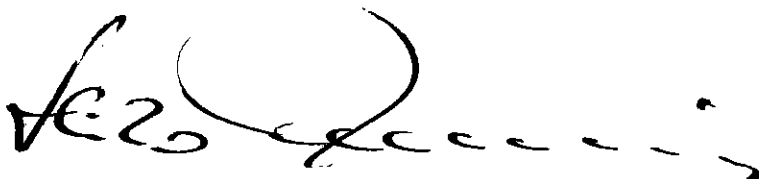
Ja-Stimmen:

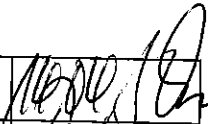
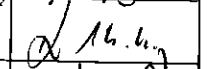
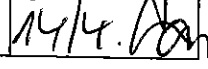
Nein-Stimmen:

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.

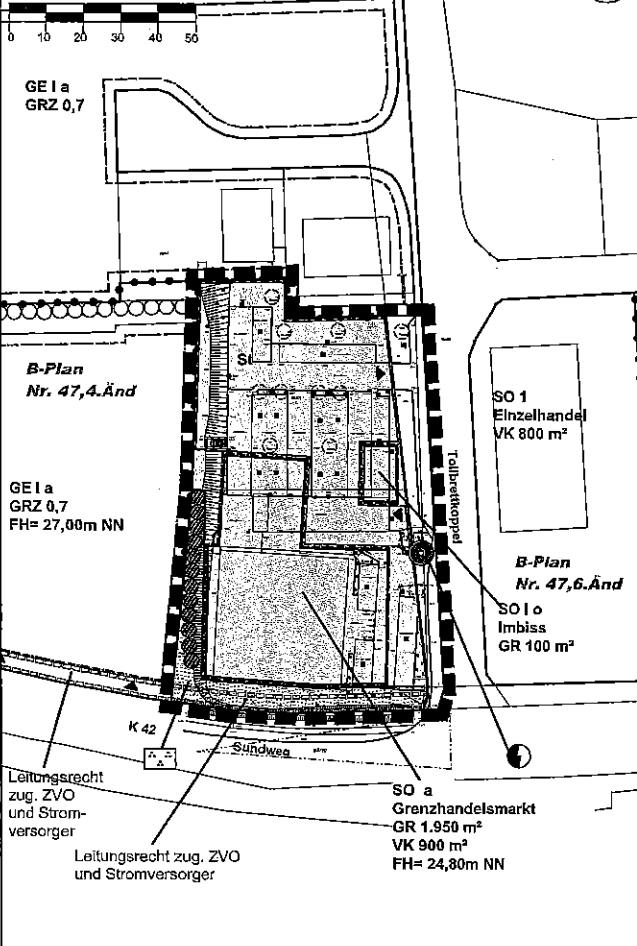

Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 8. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.ch.de.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich Sundweg, westlich Tollbreitkoppel (Grenzhandel Flagggaard), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit von bis einschließlich zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

- Der katastralmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den..... Siegel (Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erforschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET - GRENZHANDELSMARKT/IMBISS -

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

VK < 900m² MAX. ZULÄSSIGE VERKAUFSFLÄCHE

GR 1.950 m² MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

FH < 24,8m Ü.N.N. MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE ÜBER NORMALNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE

a ABWEICHENDE BAUWEISE

o BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

— STRABENBEGRENZUNGSLINIE

□ STRABENVERKEHRSFLÄCHEN

▲▲ EIN-AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

● ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

■ PARKANLAGE

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

St STELLPLÄTZE

— LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN ZVO UND STROMVERSORGER § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

□ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

— VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

16 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

14,23 HÖHENPUNKTE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

● VORHANDENE KNICKS § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

RECHTSGRUNDLAGEN § 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO (BauNutzungsverordnung) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten, soweit zutreffend, auch für diese 8. Änderung.

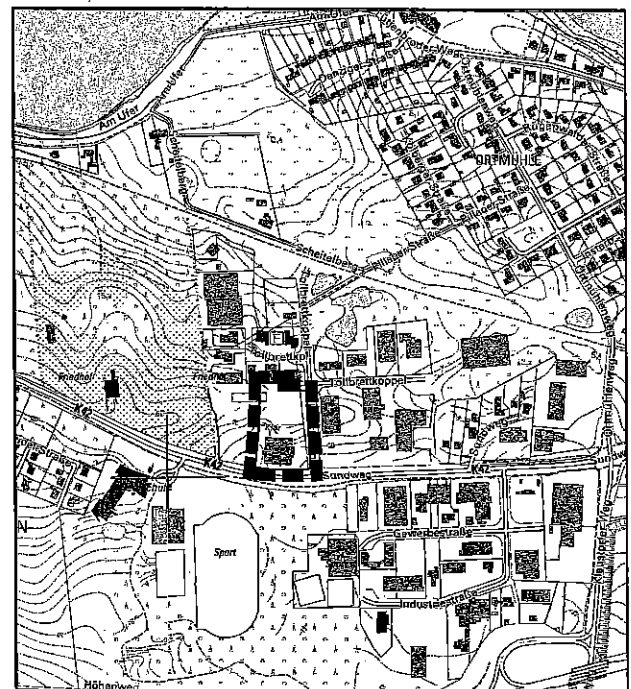
SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47

für das Gebiet nördlich Sundweg, westlich Tollbreitkoppel (Grenzhandel Flagggaard)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. April 2015



April 2015

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS
zum Grenzhandel im
Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung
der Stadt Heiligenhafen**

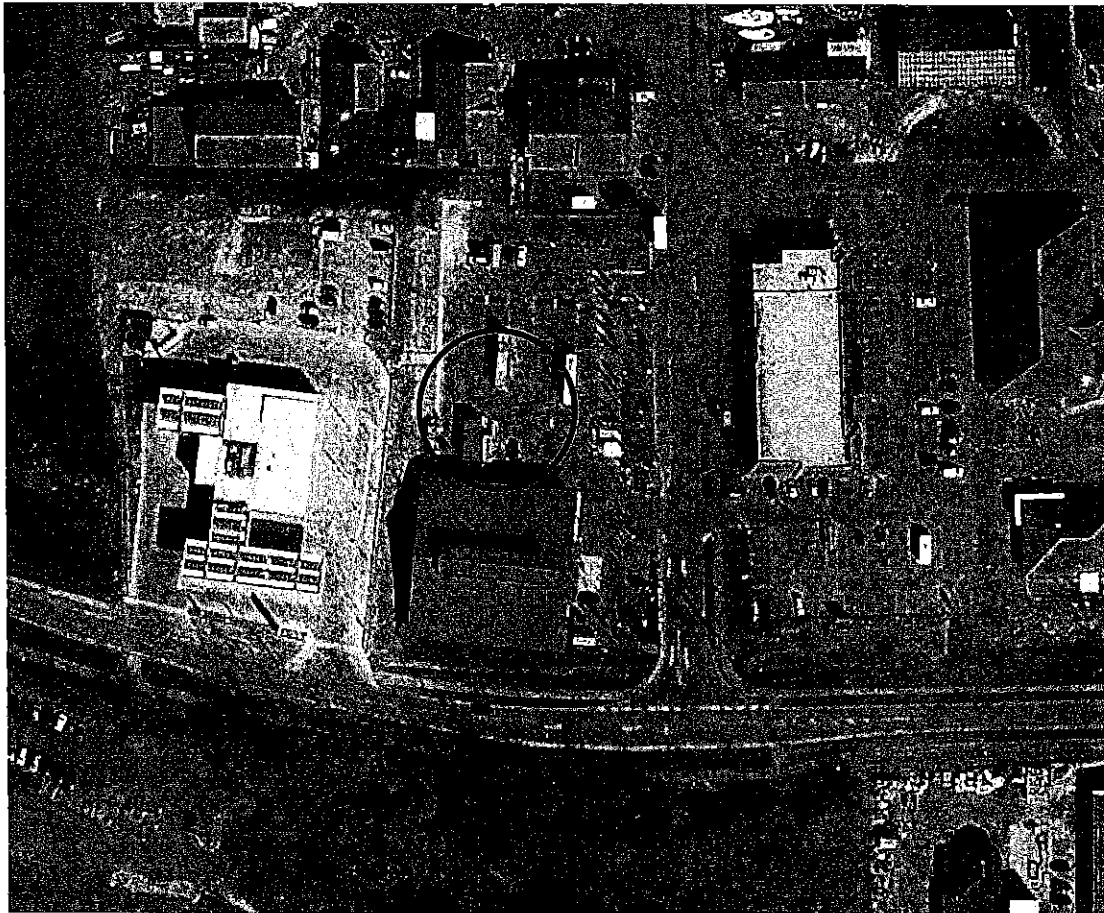


Abb.: Kreis OH internet Karte

ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen



Planungsbüro Ostholstein

Tel: 0451/809097-0

Tremskamp 24

23611 Bad Schwartau

info@ploh.de

www.ploh.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Merkmale des Vorhabens	3
2.1	Größe des Vorhabens	3
2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	3
2.3	Abfallerzeugung.....	3
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	4
2.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	4
3.	Standort des Vorhabens	4
3.1	Bestehende Nutzung des Gebietes.....	4
3.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	4
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	4
4.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	5
4.1	Ausmaß der Auswirkungen.....	5
4.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	5
4.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	5
4.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	5
4.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	5
5.	Zusammenfassung	5

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Heiligenhafen stellt eine 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 auf. Planungsziel ist die Anhebung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet Grenzhandelsmarkt für Lagerzwecke auf 1.950 m². Gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlä-

gig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47, 4. Änderung der Stadt Heiligenhafen als Sondergebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 1.300 m² mit einer Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt ist. Die nachfolgenden Betrachtungen beschränken sich daher auf Auswirkungen, die über diese heute zulässigen Nutzungen hinausgehen. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des LUVPG.

2. Merkmale des Vorhabens

2.1 Größe des Vorhabens

Die derzeit zulässige Grundfläche beträgt max. 1.300 m² für den Grenzhandel und max. 100 m² für einen Imbiss. Die insgesamt zulässige Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,9. Durch die geplante Errichtung des Lagergebäudes wird die zulässige Grundfläche für den Grenzhandel auf max. 1.950 m² angehoben.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft wird sich durch das Vorhaben nicht verschlechtern, da die Erweiterung auf der als Stellplatzanlage festgesetzten und vollständig versiegelten Fläche innerhalb gewerblich genutzter Flächen vorgenommen wird.

2.3 Abfallerzeugung

Auswirkungen im Hinblick auf die Abfallerzeugung sind gegenüber den zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Auswirkungen im Hinblick auf die Umweltverschmutzung und Belästigung sind gegenüber den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet nicht zu erwarten. Die Verkaufsfläche wird nicht angehoben, so dass mit zusätzlichen Verkehren nicht zu rechnen ist.

2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auswirkungen im Hinblick auf das Unfallrisiko sind gegenüber den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet nicht zu erwarten.

3. Standort des Vorhabens

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Vorhaben wird innerhalb eines Gewerbe- und Sondergebietes am Sundweg errichtet. Die heute zulässigen Nutzungen ergeben sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47, 4. Änderung. Das Plangebiet wird dementsprechend mit einem Grenzhandelsmarkt, einem Imbiss und zugehörigen Stellplätzen genutzt.

3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Auswirkungen auf Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben auf der befestigten Stellplatzfläche errichtet innerhalb gewerblich genutzter Flächen wird. Die im westlichen und südlichen Bereich festgesetzte Grünfläche wird nicht berührt, hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Die in den Ziffern 2.3.1 bis 2.3.12 der Anlage 2 des LUVPG aufgeführten Gebiete, Bereiche, Biotope und Denkmäler sind allesamt durch das Vorhaben nicht betroffen.

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.1 Ausmaß der Auswirkungen

Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten, da nur bereits vollständig versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzungen zu Anpflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan gelten fort.

4.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht anzunehmen.

4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens unterscheiden sich in Schwere und Komplexität nicht von den heute zulässigen Nutzungen.

4.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Zusätzliche negative Auswirkungen werden nicht angenommen.

4.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Zusätzliche negative Auswirkungen werden nicht angenommen.

5. Zusammenfassung

Durch die Errichtung des Lagergebäudes sind zusätzliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten, da das geplante Gebäude auf bereits vollständig befestigten Flächen errichtet wird. Es lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 8. ÄNDERUNG

DER STADT HEILIGENHAFEN

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH SUNDWEG, WESTLICH TOLLBRETTKOPPEL
(GRENZHANDEL FLEGGGAARD)**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	5
3.5	Grünplanung	6
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Gasversorgung	6
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	6
4.4	Müllentsorgung	6
4.5	Löschwasserversorgung	7
5	Hinweise	7
5.1	Bodenschutz	7
6	Kosten	8
7	Billigung der Begründung	8

ANLAGE

Vorprüfung des Einzelfalls, PLOH, April 2015

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich Sundweg, westlich Tollbrettkoppel (Grenzhandel Fleggaard)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für den bestehenden Grenzhandelsmarkt an der Straße Tollbrettkoppel besteht das Erfordernis, die Lagerkapazitäten auszuweiten. Es soll dort eine zusätzliche Lagerhalle an das vorhandene Gebäude angebaut werden. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Grundfläche lässt das Vorhaben nicht zu. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt die Planung und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 8. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt 2.050 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Allerdings ist im Hinblick auf die Anhebung der Grundfläche und damit einhergehend auch der Geschossfläche für den Grenzhandelsmarkt auf 1.950 m² gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten.

Diese Prüfung hat die Gemeinde durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Grenzhandel im Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung der Stadt Heiligenhafen, PLOH, April 2015). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung des Lagergebäudes negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, da das zusätzlich geplante Gebäude auf bereits vollständig befestigten Flächen errichtet wird. Es lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 8. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Sondergebiet Grenzhandelsmarkt dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47, 4. Änderung. Diese beinhalten Sondergebiete der Zweckbestimmungen Grenzhandelsmarkt und Imbiss mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 1.400 m².

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Heiligenhafens nördlich des Sundwegs und westlich der Straße Tollbrettkoppel und umfasst die Flurstücke 16/51 und 16/53 der Flur 16 der Gemarkung Heiligenhafen. Das Grundstück ist mit einem Grenzhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen bebaut. Die nördlich, östlich und westlich gelegenen Flächen werden gewerblich genutzt. Südlich des Sundwegs befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Fläche.

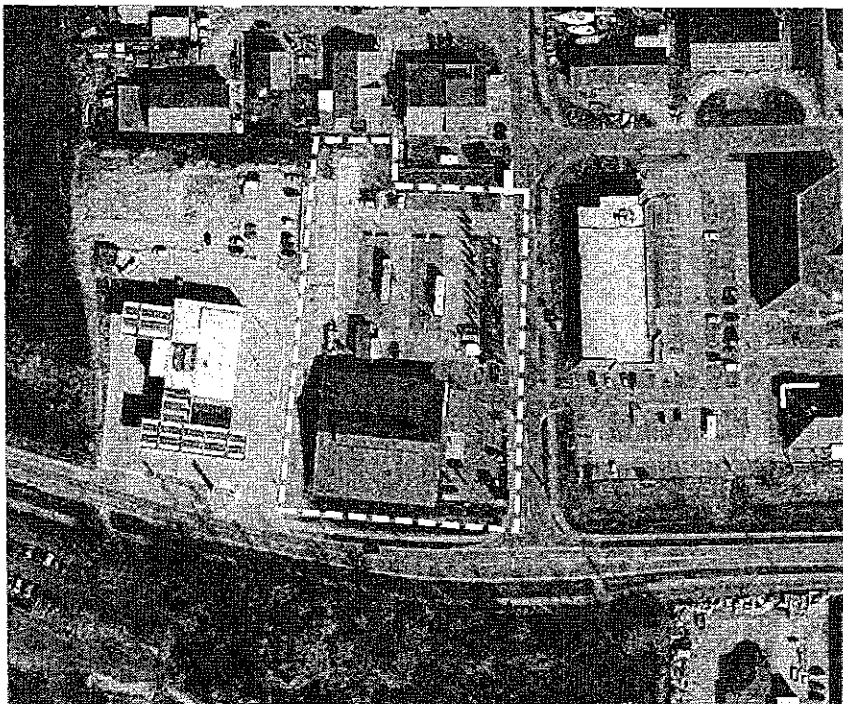


Abb.: Kreis Ostholstein internet Karte

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 5.960 m ²	80 %
Verkehrsfläche	ca. 730 m ²	10 %
Grünfläche	ca. 760 m ²	10 %
Gesamt:	ca. 7.450 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Belange des Naturschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Da die Verkaufsfläche nicht angehoben wird, sind zusätzliche Kundenverkehre nicht zu erwarten.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Planänderung sieht lediglich die Anhebung der zulässigen Grundfläche für den Grenzhandelsmarkt sowie die Anpassung von überbaubarer Fläche und Bauweise vor, um die geplante Lagerhalle im Norden des vorhandenen Gebäudes auf einer derzeit als Stellplatz genutzten Fläche errichten zu können. Eine Vergrößerung des Sondergebietes ist nicht vorgesehen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47, 4. Änderung gelten unverändert fort. Die Verkaufsfläche wird nicht verändert.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße Tollbrettkoppel erschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist der Nachweis zu führen, dass die Stellplätze für den Grenzhandelsmarkt ausreichend sind. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund des bebauten Grundstücks gering. Die Grünflächen südlich und westlich des vorhandenen Gebäudes werden durch die Planung nicht berührt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Bepflanzungen gelten unverändert fort.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Die für das Vorhaben in Anspruch genommene vollversiegelte Stellplatzfläche bietet keinen Lebensraum für geschützte Arten.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mittei-

lung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am gebilligt.

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 47, 8. Änderung ist am rechtskräftig geworden.