

| | | |
|--------------------------------------------------|-----------|------------|
| 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
- Seniorenbeirat: nein

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 20.03.2014 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark), der eine Erweiterung des bestehenden gastronomischen Betriebes vorsieht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.10.2014 bis 28.10.2014 durchgeführt. Weiterhin hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit Ihre Stellungnahme bis zum 03.11.2014 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.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Vorentwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark) 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 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Seepark) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.



(Heiko Müller)
Bürgermeister

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter | OS/M. J. G. |
| Amtsleiterin / Amtsleiter | St. S. M. |
| Büroleitender Beamter | 6/M. Am |

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

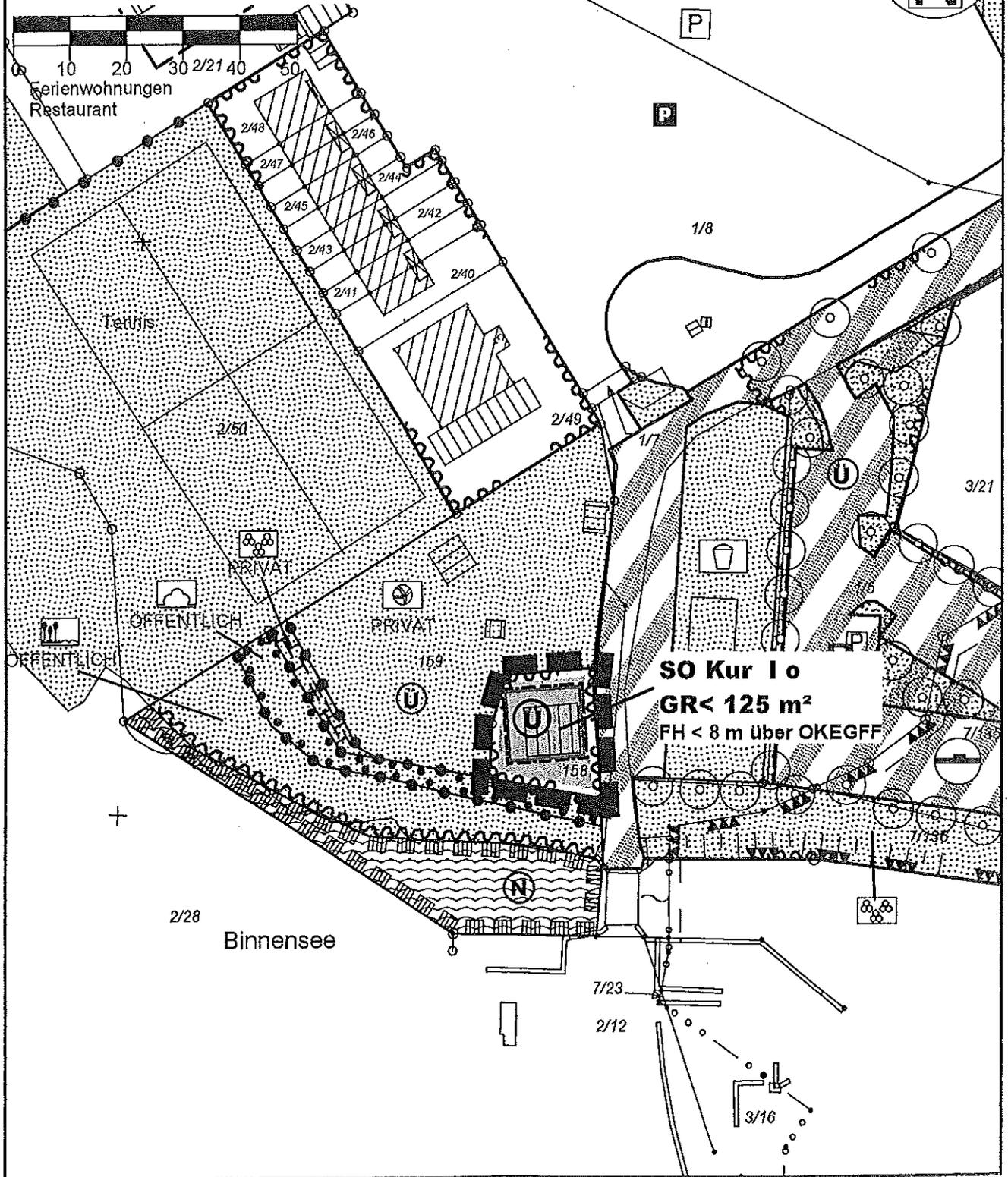
Bemerkung:

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.

15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1: 1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Beschlussempfehlungen

zu den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 12, 15. Änderung der Stadt Heiligenhafen eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Der Ministerpräsident, Staatskanzlei Schleswig-Holstein – vom 21.10.2014/ 28.10.2014

Mit der Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 verfolgt die Stadt Heiligenhafen das Ziel, eine Erweiterung einer bestehenden Schank- und Speisewirtschaft und die Errichtung einer Betreiberwohnung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

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.

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.

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 Maßnahme ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2 Kreis Ostholstein – vom 28.10.2014/ 28.10.2014

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

2.1 Bauleitplanung

Aufgrund der zahlreichen Änderungen des B-Planes Nr. 12 wird aus Gründen der Eindeutigkeit und Übersichtlichkeit angeregt, statt einer weiteren Änderung den Plan insgesamt neu aufzustellen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planungsziel dieser Änderung ist lediglich der Umbau eines vorhandenen Gebäudes. Von daher ist eine Neuaufstellung nicht erforderlich.

2.2 Boden- und Gewässerschutz**Gewässerschutz**

Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, die bestehende Bebauung zu verdichten, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgenden Anregungen aufgegriffen werden.

Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Es sollen die vorhandenen Anschlüsse genutzt werden. Beim Niederschlagswasser ist für das betroffene Niederschlagsteileinzugsgebiet zu betrachten, ob durch die angeschlossenen Verkehrsflächen in der Gesamtbewertung mit normal verschmutzten Niederschlagswasser zu rechnen ist.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Hochwasserschutz

Für Fragen des Hochwasserschutzes im Bereich der Ostsee wird auf die zuständige Wasserbehörde des Landes, Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in Husum verweisen.

Das Vorhaben liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser.

Bei Unterschreitung der Bebauung von NN + 3,50 empfiehlt das LKN:

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verzicht der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung

Aufgrund dieser Hinweise des LKN können keine Schadenersatzansprüche gegen das Land abgeleitet werden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. In die Begründung werden weitere Aussagen zum Hochwasserschutz aufgenommen.

Bodenschutz

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Altablagerungen: Sind nicht bekannt. Altstandorte: Sind nicht bekannt.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abfall

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.3 Naturschutz

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4(2) in Verbindung mit § 13 BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:

Planungsziel ist die strukturelle Aufwertung einer vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft am Rande der Eichholzniederung nördlich der Verbindungsbrücke zwischen Steinwarder und Ferienzentrum.

Das jetzige Restaurantgebäude ist planungsrechtlich über die 6. Änderung des B-Planes Nr. 12 abgesichert. Mit der 15. Änderung erhöht sich die festgesetzte Gebäudegrundfläche von derzeit 80 qm auf zukünftig 125 qm. Zusätzlich werden bis zu 110 qm befestigte Außenterrassen zugelassen. Weiterhin wird in dem Gebäude die Einrichtung einer Betreiberwohnung ermöglicht.

Naturschutzrechtliche Belange stehen der vorgelegten Änderungsplanung nicht entgegen. Mit der vorgelegten Planung wird eine erhebliche Vergrößerung des jetzigen Gebäudes einhergehen, wodurch es zu einer Ausweitung der Bodenversiegelung sowie zu einer stärkeren Beeinträchtigung für die angrenzenden Biotopschutzflächen kommen wird. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung jedoch nicht zur Anwendung.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.4 Bauaufsicht einschließlich Brandschutz

Die Verkehrsfläche (Promenade) muss uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein.

Da gestalterisch keine harte Bedachung (z.B. rote Dachpfannen) festgesetzt ist, muss die Mindestlöschwasserkapazität 96 m³/h für 2 Stunden im Umkreis von 300 m betragen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet.

2.5 Allgemeines

1. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet.

3 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – vom 17.10.2014/ 20.10.2014

Zur Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen nehme ich wie folgt Stellung:

Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für diesen Bereich nicht. Das Landeswassergesetz verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Beides ist hier nicht zutreffend.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Soweit in der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ende des Steinwarders, genauer im Übergangsbereich zwischen Eichholzniederung im Westen und Binnensee im Osten. Der überplante Bereich befindet sich in einem signifikanten Hochwasserrisikogebiet auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007. Demnach sind alle Bereiche unter NHN +3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet auszuweisen.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden, die obigen Grundsätze entsprechend eingehalten werden.

Empfehlungen

Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit

und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- ✓ entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- ✓ Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- ✓ Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- ✓ Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- ✓ Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- ✓ Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- ✓ Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

Hinweise:

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. In die Begründung werden weitere Aussagen zum Hochwasserschutz aufgenommen.

4 Keine Anregungen haben vorgebracht

1. Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck - vom 13.10.2014/ 14.10.2014
2. Stadt Oldenburg in Holstein - vom 13.10.2014/ 15.10.2014
3. Schleswig-Holstein Netz AG - vom 08.10.2014/ 17.10.2014