

BEGRÜNDUNG

ZUM

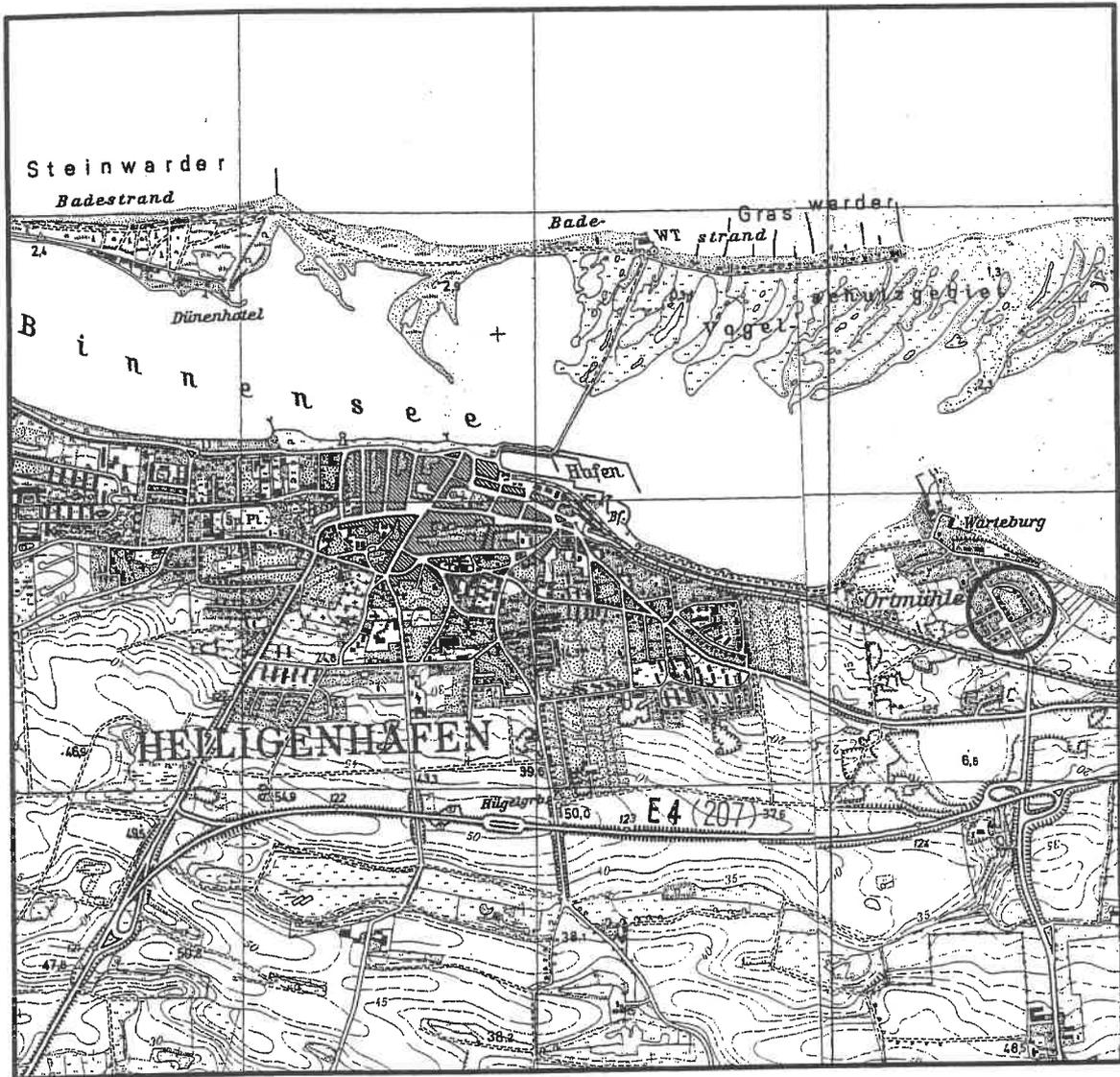
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 2. ÄNDERUNG

„ORTMÜHLE“

DER

STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN



STADT HEILIGENHAFEN
KREIS OSTHOLSTEIN
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
2. ÄNDERUNG
"ORTMÜHLE"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)

§4(1)

§3(2)

§3(3)

§10



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Art der baulichen Nutzung
5. Landschaftspflegerische Belange
6. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Hinweise zum Schutz der Schifffahrt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung **-Ortmühle-** **der Stadt Heiligenhafen**

1. Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 war seinerzeit rechtswirksam im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes in seiner 11. Änderung wurde nur noch der Oberbegriff „W“ (Wohnbauflächen) festgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung der Stadt Heiligenhafen wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der vom Innenminister durch Erlaß vom 20.07.1995, Aktenzeichen IV 810b-512.111-5521 (11.Ä.) genehmigten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für das Gebiet der 2. Änderung gelten bereits der Bebauungsplan Nr. 9 vom 18.07.1964 sowie die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, die am 11.11.1969 als Satzung beschlossen worden ist.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 kann wie folgt beschrieben wird:

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Lütjenbroder Weg, im Süden an den Insterburger Weg, im Westen an die östliche Grenze der Grundstücke Kolberger Straße 2-14, im Osten an das Flurstück 19/21 der Flur 15.

Der Geltungsbereich ist mit Einzelhäusern vollständig bebaut und erschlossen. Neben der Reinen Wohnnutzung wird in mehreren Gebäuden auch eine Vermietung von Fremdenbetten angeboten.

3. Planungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Ferienvermietung in kleinerem Umfang weiterhin gewährleistet bleibt. Deshalb wird nur die Art der zulässigen Nutzung verändert. Alle übrigen Ausweisungen und damit der gesamte Gebietscharakter bleiben unverändert. Der kleinsiedlungsmäßige Eindruck dieses Stadtgebietes bleibt so erhalten und bauleitplanerisch auch abgesichert.

4. Art der baulichen Nutzung

Um die Planungsziele, wie sie unter Ziffer 3 beschrieben sind, zu erreichen, ist es erforderlich, die Art der baulichen Nutzung zu ändern, da eine Vermietung von Betten der Einrichtung eines Beherbergungsbetriebes gleich zu setzen ist. Diese Nutzungsart ist aber in einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß

§ 2 BauNVO nicht zulässig. Das im Bebauungsplan Nr. 9 bisher festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet (WS) wird daher in ein Reines Wohngebiet (WR) geändert, in dem kleine Beherbergungsbetriebe schon gemäß § 3 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären.

Durch die Bebauungsplanänderung wird aber auch diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Läden gemäß § 1 (6) 2 BauNVO noch in allgemein zulässige Nutzungsarten für dieses Gebiet verwandelt, um die vorhandenen Betriebe rechtlich einwandfrei ab zu sichern und zu dokumentieren, dass die Stadt davon ausgeht, dass diese Nutzungsart städtebaulich mit dem Gebietscharakter vereinbar ist. Damit sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

So wird die Möglichkeit geschaffen, die Ferierzimmervermietung planungsrechtlich abzusichern, so dass eine Vermietung bis zu 8 Betten zulässig ist, denn dieser Umfang ist nach gängiger Rechtsprechung und Kommentierung unter dem rechtlichen Begriff „Kleiner Beherbergungsbetrieb“ zu verstehen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) Ziffer 2 BauGB, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden aber durch diese Bebauungsplanänderung gemäß § 1 (6) 1 BauNVO ganz von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dadurch soll eine Überfrachtung von Nutzungen, die dem kleinsiedlungsmäßigen Charakter des Gebiets widersprechen, vermieden werden. Derartige Nutzungsformen sind auch jetzt nicht vorhanden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte (gem. DIN 18005) bzw. die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm sind bei WR-Gebieten um 5 dB(A) vermindert. Damit erhöhen sich theoretisch die Anforderungen an den Nachbarschutz. Durch die im Gebiet vorhandenen Nutzungen wird aber keine Immissionsproblematik ausgelöst, weil keine lärmintensiven Nutzungen vorhanden sind, was auch für die Planumgebung gilt. Die erhöhten Werte stellen bauleitplanerisch hier also kein Problem dar.

5. Landschaftspflegerische Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden grünordnerische Belange nicht berührt, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Gemäß Ziffer 2.1 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen im Baurecht“ bereiten Bebauungspläne, die lediglich den Bestand festschreiben keine Eingriffe vor, die nach den Regelungen der Naturschutzgesetze aus zu gleichen wären.

6. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist ordnungsgemäß hergestellt und bedarf durch die Verwirklichung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung auch keiner Veränderung oder Erweiterung.

Die Stadt wird einen Nachweis führen, dass das Löschwasser über 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m zur Verfügung steht.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Änderung keine eigentumsrechtlichen Belange berührt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ändert **nur** die Art der Nutzung. An den Erschließungsanlagen oder sonstigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes wird nichts verändert, sodass auf die Eigentümer im Plangebiet **bedingt durch diese Bebauungsplanänderung** keine finanziellen Belastungen zu kommen, was natürlich auch für die Stadt selbst gilt.

7. Hinweise zum Schutz der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen

Eine Einarbeitung dieser Regelungen in die Bebauungsplansatzung erfolgte nicht, da nur die Art der Nutzung für das Plangebiet geändert wird. An der tatsächlichen, in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung ändert dies nichts. Durch diese Bebauungsplanänderung selbst sind also keine Auswirkungen für die Schifffahrt zu befürchten. Als Anstoßwirkung reicht die Aufnahme der Hinweise in diese Begründung aus. Im Übrigen gelten schon die Regelungen des Bundeswasserstraßengesetzes unmittelbar, um die Schutzwirkung für die Schifffahrt zu erzielen. Sie gelten auch in einem Baugenehmigungsverfahren unmittelbar.

Die Stadtvertretung hat die Begründung am 10.09.2002 gebilligt.

Heiligenhafen, den 29. Okt. 2002



Bürgermeister

Man
- Anders -