

Satzung der Gemeinde Arnis über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet "SO Werft"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet für die Gemeinde Arnis:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

STUHRALLEE 31 FÖN 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

ENTWURF

(Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung)

10.08.2016

Satzung der Stadt Arnis über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Sondergebiet Werft"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Schleswig-Flensburg vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "SO Werft", bestehend aus dem Text, erlassen:

Text:

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Sondergebiet Werft“ werden für das Sondergebiet 3 - SO 3 (Text Ziffer I 1.3) folgendermaßen geändert / ergänzt:

Der Text (Teil B) unter Ziffer I 1.3 wird um folgende Festsetzung geändert und ergänzt:

Allgemein zulässig sind (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1 - Lagerhäuser
- Verwaltungsgebäude
- die dem Werftbetrieb dienenden Einrichtungen
- Werkstätten

Im dem auf dem Flurstück 56/13 gelegenen Sondergebiet 3 ist zudem eine Werftkantine zur Versorgung der Beschäftigten und von nicht dem Betrieb zugehörigen Gästen zulässig.

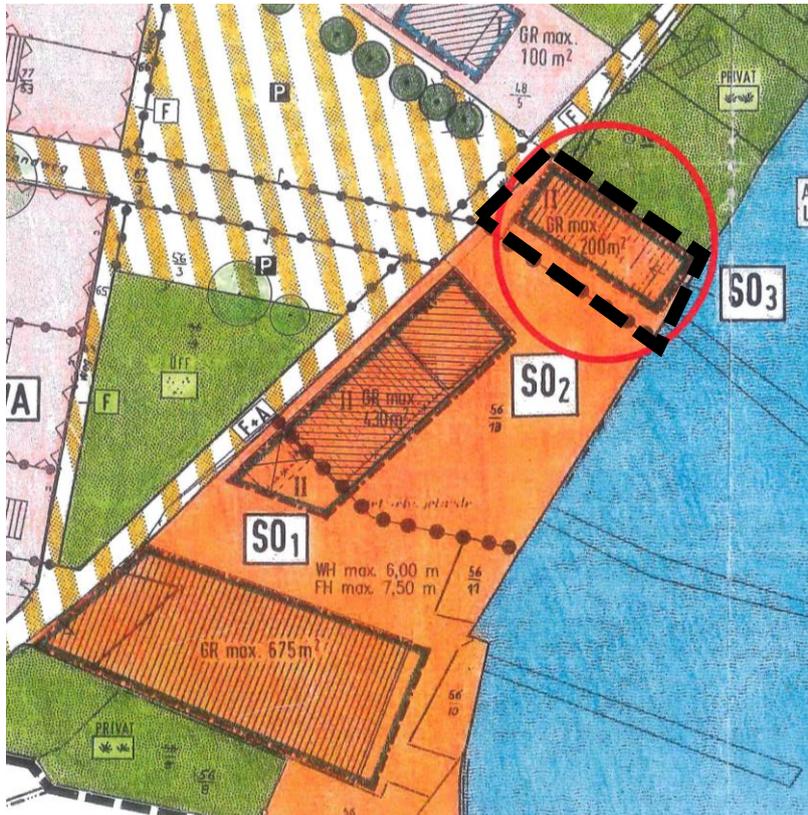
2. *Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Rechtskraft 11.07.2000).*

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadtvertretung der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung gem. §§ 172 – 174 BauGB.

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst den nördlichen Teilbereich des Werftgeländes Strandweg 124 in der Stadt Arnis an der Schlei. Von dieser Planänderung betroffen ist das Sondergebiet 3 -SO 3 auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 56/13.



Geltungsbereich

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 bezog sich auf ein Teilgebiet der Werft im Südosten des B-Plan Nr. 1. Die 2. Änderung wurde begonnen und umfasst ebenfalls einen Teil des Sondergebietes Werft, konnte aber bislang nicht abgeschlossen werden. Für die 3. Änderung für den Bereich des Grundstück Parkstraße 115 steht der Satzungsbeschluss kurz bevor.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Der südöstliche an die Schlei grenzende Teil der Stadt Arnis ist im Bebauungsplan Nr. 1 als Sonstiges Sondergebiet „Werft“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Die Baufenster für Gebäudekörper sind bestandsbezogen festgesetzt. Das Sondergebiet „Werft“ ist in drei Teilgebiete gegliedert, für die unterschiedlich Zulässigkeitskataloge gelten.

Im Sondergebiet 3 sind allgemein zulässig: Lagerhäuser, Verwaltungsgebäude, die dem Werftbetrieb dienenden Einrichtungen sowie Werkstätten.

Auf dem Gelände der Schiffswerft Heinrich Eberhardt GmbH wurde ca. 25 Jahre lang ein Imbiss geführt, der insbesondere der Versorgung des Werftpersonals diente. Darüberhinaus wurde diese Einrichtung auch von Kunden und externen Gästen genutzt.

Nach Aufgabe des Imbiss soll nun eine in die vorhandene Halle integrierte Kantine errichtet werden. Die Kantine soll zum einen der Versorgung der Wertbelegschaft dienen und darüber hinaus auch Speisen und Getränken an Werftkunden und weitere Gäste anbieten.

Dies ist nach dem geltenden Zulässigkeitskatalog zum Sondergebiet 3 nicht möglich, da hier lediglich die dem Werftbetrieb dienenden Einrichtungen zulässig sind.

Um zukünftig die Einrichtung einer dem Werftbetrieb angegliederten Kantine zu ermöglichen, die einem erweiterten Personenkreis offen steht, ist die Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs notwendig.

Durch die Planänderung ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt. Es werden offensichtlich weder UVP-pflichtige Vorhaben damit begründet noch sind Natura 2000-Gebiete betroffen. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

3. Inhalte der Planung

Entsprechend der o.g. Zielsetzung wird für den Bereich des Sondergebiets 3 auf dem Flurstück 56/13 südlich des Strandweges durch textliche Festsetzung folgende Änderung vorgenommen:

Im dem auf dem Flurstück 56/13 gelegenen Sondergebiet 3 ist zudem eine Werftkantine zur Versorgung der Beschäftigten und von nicht dem Betrieb zugehörigen Gästen zulässig.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz zu beachten.

Da die bislang gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen. Es erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Nutzungskatalogs, der keine Auswirkungen auf die bestehende Bebauungsstruktur hat, nicht zur zusätzlichen Versiegelung von Flächen führt. Vielmehr soll die geplante Nutzung in eine vorhandene Halle integriert werden.

Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutzstreifen

Der Änderungsbereich liegt insgesamt innerhalb des 150 m landwärts von der Uferlinie einzuhaltenden Schutzstreifens an Gewässern nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Uferlinie der Schlei.

Gemäß § 35 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens der Schlei verboten. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 LNatSchG zulassen.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

6. Hinweise

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt insgesamt unter NHN + 3,00 m und gilt daher als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. 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. 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m

Der Landesbetrieb Küstenschutz empfiehlt der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten:

Schifffahrt

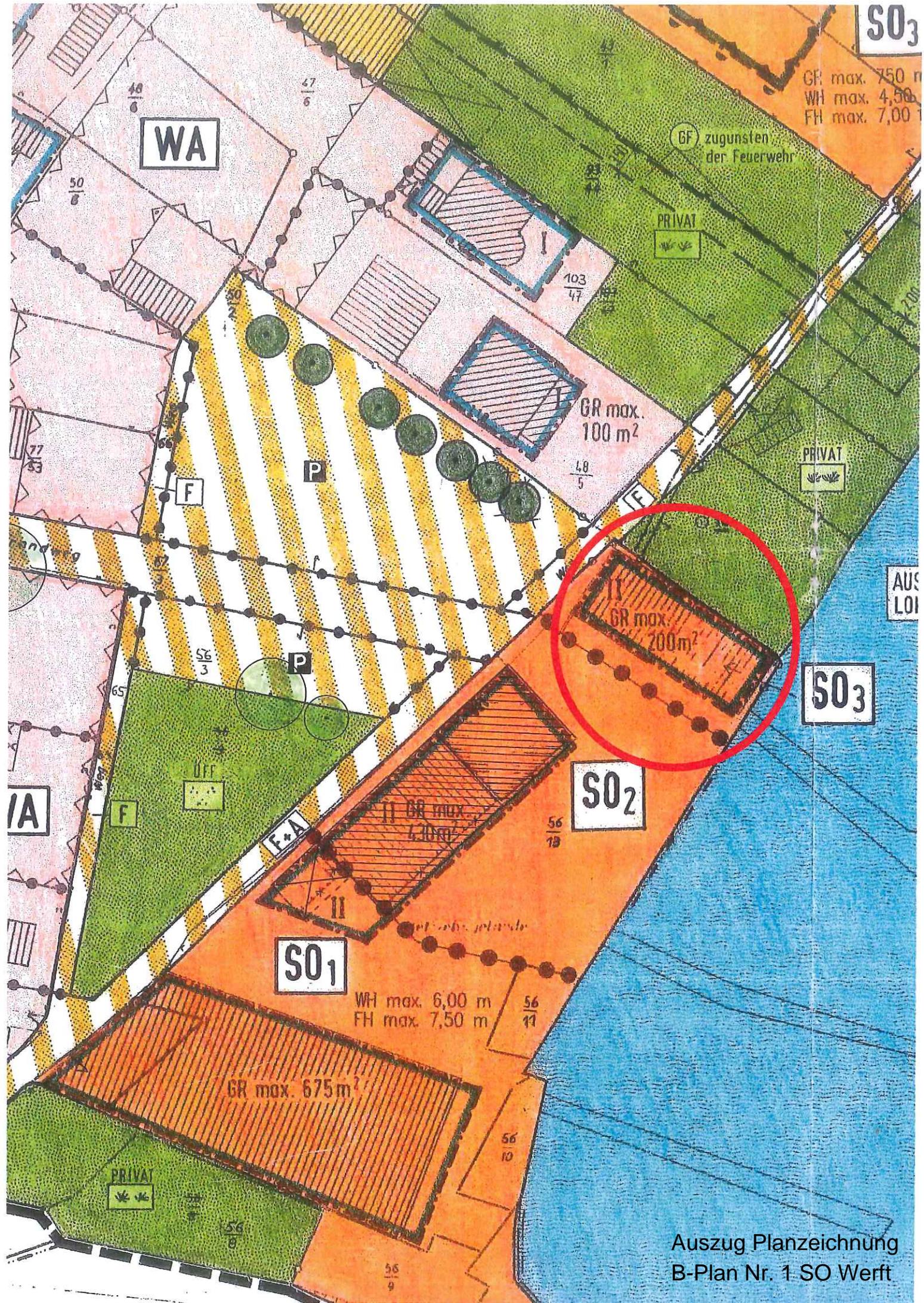
Hinsichtlich der Belange der Schifffahrt ist Folgendes zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausstattung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen o.a. irreführen oder behindern.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Anlagen: Ursprungsplan (Ausschnitt Planzeichnung / Auszug Text)



Auszug Planzeichnung
B-Plan Nr. 1 SO Werft

BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

BauNVO

BauGB

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

BauGB

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Sonstiges Sondergebiet - „Werft“ § 11 BauNVO

BauGB

Im sonstigen Sondergebiet „Werft“ sind ausschließlich nur Werftbetriebe zulässig. Das sonstige Sondergebiet „Werft“ ist gem. § 1 Abs. 3 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert

1.3.1 Sondergebiet 1 - SO₁

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Anlagen für die Reparatur und Instandsetzung von Schiffskörpern und -sektionen

1.3.2 Sondergebiet 2 - SO₂

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Werkstätten
- untergeordnete Betriebswohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

und 25

1.3.3 Sondergebiet 3 - SO₃

Allgemein zulässig sind Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Lagerhäuser
- Verwaltungsgebäude
- die dem Werftbetrieb dienenden Einrichtungen
- Werkstätten

Werkstätten und Lagerräume im auf den Flurstücken 40/3 und 39/1 geplante Betriebsgebäude sind nach drei Seiten (Nordwesten, Südwesten und Südosten) geschlossen auszuführen. Das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile muß mindestens $R'_{w} = 30$ dB betragen. Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) dürfen ausschließlich nach Nordosten (zum Werftgrundstück hin) angeordnet werden. Im Dach sind Lüftungsöffnungen unter der Voraussetzung zulässig, daß das bewertete Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Dach und Öffnungen zusammen) mindestens $R'_{w} = 10$ dB beträgt.

BauGB

1.3.4 Sondergebiet 4 - SO₄

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Bootsrampen und „Slipanlagen“

VO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

VO

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Auszug Text (Teil B)
B-Plan Nr. 1 SO Werft