

Satzung der Stadt Arnis über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet "SO Werft" für den nördlichen Teil des Werftgeländes Strandweg 124

Stand: Entwurf (erneute Behördenbeteiligung und erneute öffentliche Auslegung, Mai 2019)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Stadt Arnis über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Sondergebiet Werft" für den nördlichen Teil des Werftgeländes Strandweg 124

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 „Werft“ folgendermaßen geändert / ergänzt:

Der Text (Teil B) wird wie folgt geändert:

1. Ziffer I 1.3 Satz 1 wird wie folgt geändert:

Das sonstige Sondergebiet Werft dient überwiegend der Unterbringung von Werftbetrieben.

2. Ziffer I 1.3.3 Sondergebiet 3 – SO3 wird wie folgt ergänzt:

Im dem auf dem Flurstück 124 gelegenen Sondergebiet 3 ist zudem ausnahmsweise eine dem Werftbetrieb untergeordnete Schank- und Speisewirtschaft mit Verkaufseinrichtung mit einem Gast- und Verkaufsraum von maximal 75 m² Nutzfläche zulässig.

3. Es folgt eine neue Ziffer 2A: **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)

2A.1. Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- a) **Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig**
- b) **Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden**
- c) **Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 2A1a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden**
- d) **Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,60 m aufweisen.**

2A.2. Ausnahmen von den Festsetzungen 2A.1 a-d können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 3,10 m NHN für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie bis zu einer Höhe von + 2,60 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. Eine Ausnahme von der Festsetzung 2A.1d) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.

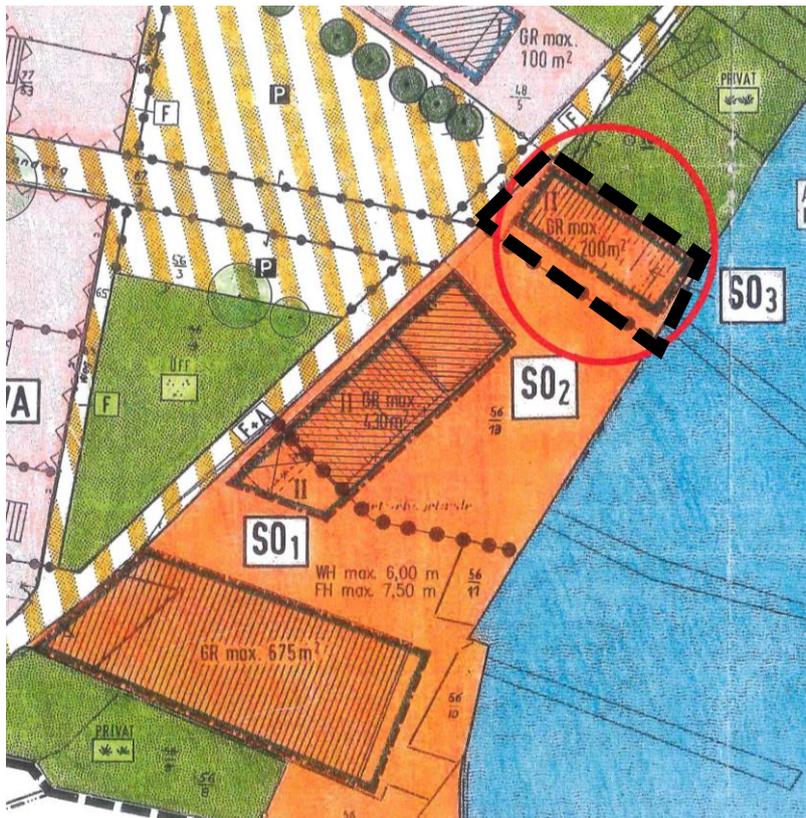
4. *Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Rechtskraft 11.07.2000).*

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 der 4. Änderung 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 124.



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. Die 3. Änderung erfolgte für den Bereich des Grundstücks Parkstraße 115.

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 unterschiedliche Zulässigkeitskataloge gelten.

Mit der Festsetzung Ziffer I 1.3 wurde geregelt, dass innerhalb des Sondergebiets ausschließlich nur Werftbetriebe zulässig sind.

Zwischenzeitlich ist ein Nutzungswandel erkennbar. Aufgrund der Liegeplätze gewinnen die

hafenbezogenen Nutzungen und die damit einhergehende Infrastruktur zunehmende Bedeutung. Diesem Wandel soll Rechnung getragen werden. Daher soll die Zweckbestimmung zukünftig dahingehend geändert werden, dass das sonstige Sondergebiet Werft überwiegend der Unterbringung von Werftbetrieben dient. Dies ermöglicht eine gewisse Öffnung des Nutzungskatalogs und erhält zugleich den Gebietscharakter.

Im Sondergebiet 3 sind gemäß Ziff I 1.3.3 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. Darüber hinaus wurde diese Einrichtung auch von Kunden und externen Gästen genutzt. An diese Tradition anknüpfend soll nun eine Schank- und Speisewirtschaft eingerichtet werden, die sowohl der Versorgung des Betriebspersonals als auch externer Gäste dient. Die Schank- und Speisewirtschaft erhält einen integrierten Verkaufsbereich. Neben der Gastronomie sollen auch Spezialitäten (z.B. Rum) zum Verkauf angeboten werden.

Die Einrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Verkauf ist nach dem geltenden Zulässigkeitskatalog zum Sondergebiet 3 nicht möglich, da hier lediglich die dem Werftbetrieb dienenden Einrichtungen zulässig sind. Daher ist die Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs erforderlich.

3. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit dem § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Mit der Planung soll die Erweiterung des Nutzungskatalogs ermöglicht werden. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Arnis. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es erfolgt keine Änderung der zulässigen GRZ. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Es handelt sich somit um einen Fall nach § 13 a Nr. 1 BauGB.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-Pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensiviert werden.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) von der Ausgleichsverpflichtung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

4. Inhalte der Planung

Um das Sonstige Sondergebiet für weitere Nutzungen zu öffnen, wird Ziffer I 1.3 Satz 1 wie folgt geändert:

Das sonstige Sondergebiet Werft dient überwiegend der Unterbringung von Werftbetrieben.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung wird für den Bereich des Sondergebiets 3 auf dem Flurstück 124 südlich des Strandweges durch textliche Festsetzung folgende Änderung vorgenommen:

Im dem auf dem Flurstück 124 gelegenen Sondergebiet 3 ist zudem ausnahmsweise eine dem Werftbetrieb untergeordnete Schank- und Speisewirtschaft mit Verkaufseinrichtung mit einem Gast- und Verkaufsraum von maximal 75 m² Nutzfläche zulässig.

Hochwasserschutz

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB werden innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt.

Es sind Festsetzungen zu Mindesthöhen der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Höhen sind von dem geltenden Referenzwasserstand von + 2,60 m NHN abgeleitet. Ausnahmen von den festgesetzten Fußbodenhöhen können dann zugelassen werden, wenn andere Sicherungsmaßnahmen oder Schutzvorkehrungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu den festgesetzten Mindesthöhen nachgewiesen werden. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken, Lagerbehältern. Ausführlich dargelegt ist der Sachverhalt in dem nachfolgenden Kapitel: Hochwasserschutz

5. Hochwasserschutz und Anlagen an der Küste

Hochwasserschutz

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und des Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL Hochwasserrichtlinie) wurden die Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Die an die Schlei angrenzenden Bereiche liegen im Hochwasserrisikogebiet. Der Referenzwasserstand für den Geltungsbereich beträgt + 2,60 m NHN (HW 200).

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet. Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen in den Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Das Bauverbot gilt nicht, wenn ausreichende Maßnahmen zur Minderung der Hochwasserrisiken bei Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden.

Zur Minderung der Hochwassergefahren werden je nach Nutzung der baulichen Anlagen folgende Höhen festgesetzt:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (+ 2,60 m NHN)
- Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung fallen auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,50 m (+ 3,10 m NHN)

Nach dem im September 2016 geänderten Landeswassergesetz ist die Kommune nun verpflichtet, Hochwasserschutzmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets festzusetzen. Demensprechend werden im Text unter der neuen Nummer 2A.1. Festsetzung zu Mindesthöhen der Fußbodenoberkante festgesetzt.

Mit der Festsetzung Nr. 2A.1 wird sichergestellt, dass Maßnahmen zur Sicherung gegenüber Hochwassergefahren getroffen werden. Dies kann jedoch beim Umbau von Bestandsgebäuden zu Nutzungsproblemen führen. Für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes ist die Genehmigung nach § 80 LWG erforderlich. Damit wären auch die Festsetzungen zur Minderung der Hochwassergefahren zu berücksichtigen. Um zu verhindern, dass dem Nutzungszweck widersprechende Höhenversprünge entstehen, werden Ausnahmeregelungen vorgesehen, die es ermöglichen auch geringere Fußbodenhöhen und Höhen der Verkehrs- und Fluchtwege zuzulassen, wenn anderweitige bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen zum Hochwasserschutz erfolgen. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

6. 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.

7. 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. Durch die Planänderung wird die Nutzungsänderung in einem bereits vorhandenen Gebäude ermöglicht. Es wird nicht erstmals die Errichtung baulicher Anlagen an diesem Standort ermöglicht.

Erhaltungssatzung

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

8. Hinweise

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.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen

9. Immissionsschutz

Durch die Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs wird die Einrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft ermöglicht. Die Öffnungszeiten sind mit Ladengeschäften in der Ortslage von Arnis vergleichbar und beschränken sich somit auf die Tagzeiten. Die Bewirtung wird in den Innenräumen erfolgen. Der Betrieb soll in dem Teil des vorhandenen Gebäudes, in einem ehemaligen Lagerraum von ca. 75 m² Größe untergebracht werden. Der Zugang wird von der Straße Strandweg mit direkt anschließendem öffentlichem Parkplatz erfolgen.

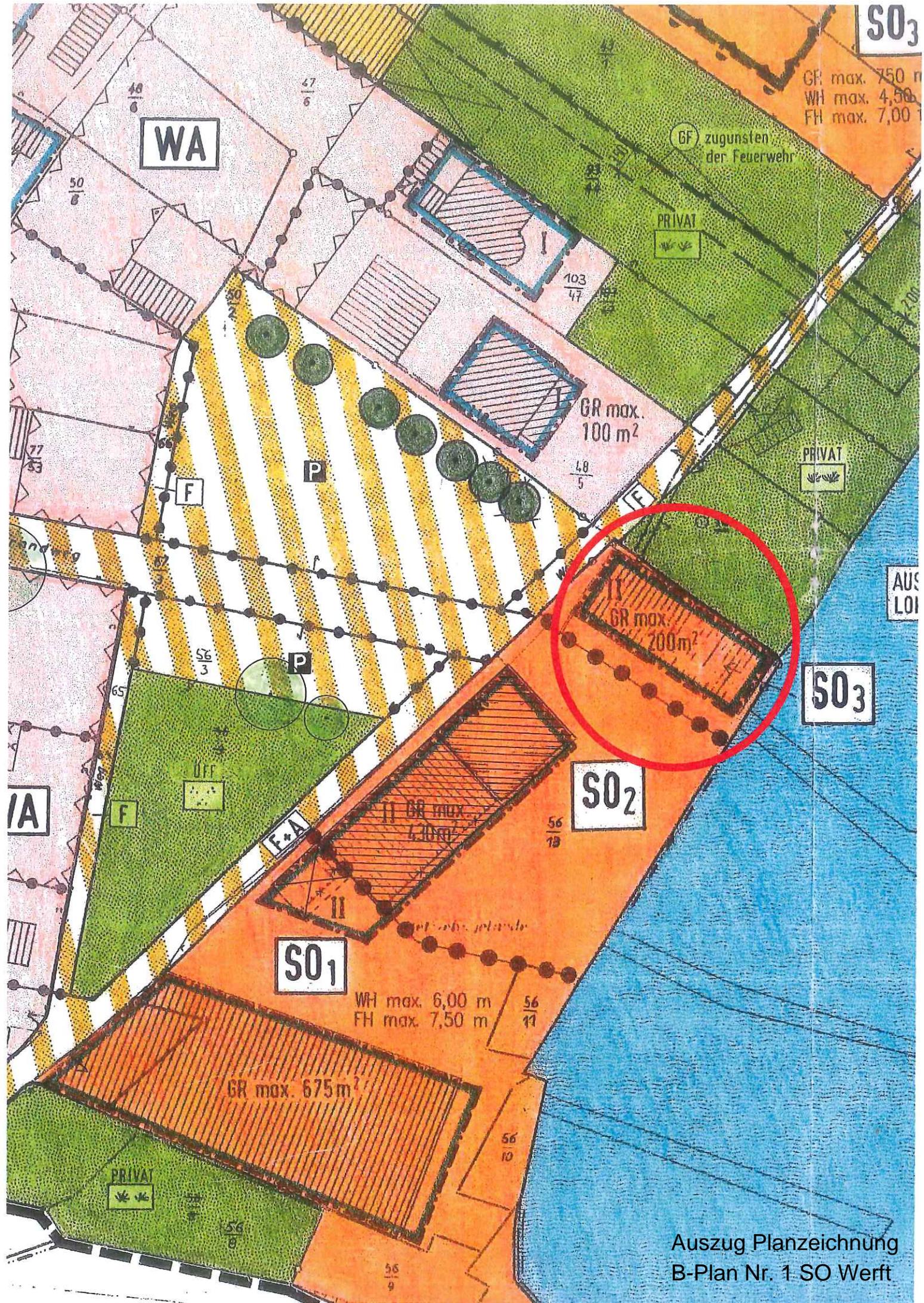
Mit der Einrichtung der neuen Nutzung ist voraussichtlich mit weiteren Besuchern / Gästen des Werftgeländes zu rechnen. Neben den Werftangehörigen wird es sich bei den Gästen, um Besucher der Werft und sonstige „Laufkunden“ handeln. In der Stadt Arnis sollen „Nicht-Anlieger“ grundsätzlich auf dem Parkplatz am Rande der Stadt parken, so dass nicht mit zusätzlichem PKW-Aufkommen zu rechnen ist. Aufgrund der geringen Größe der Einrichtung, der Bewirtung im Innenbereich, der Beschränkung der Betriebszeiten auf die Tagesstunden sowie gegebenen Verkehrsregelungen ist nicht mit unzumutbaren Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung zu rechnen.

Zudem hat das LLUR – Technischer Umweltschutz – mit seiner Stellungnahme vom 18.10.2016 bestätigt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

10. 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