

STADT ARNIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 2. ÄNDERUNG „WOHNEN AUF DER WERFT“

für ein Teilgebiet des Plangebiets Nr. 1
(Flurstücke 73, 74, 37/7, 37/22, 39/1, 40/3, 43/1 (tw), 93/44 (tw), 37/13, 72/3 (tw) Flur 2
sowie 3/25 (tw, Schlei) Flur 3 der Gemarkung Arnis.)

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Wohnen und Tourismus (§ 12 (3) BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohngebäude für Hauptwohnsitze
- b. Wohngebäude für Nebenwohnsitze
- c. Ferienhäuser / Ferienwohnungen
- d. Nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten mit Wasser- und Tourismusbezug
- e. Einzelhandelsbetriebe mit Wasser- und Tourismusbezug
- f. Gastronomische Betriebe
- g. Gemeinschaftsräume / Ausstellungsräume / Versammlungsräume
- h. Stellplätze und Garagen für Kfz sowie Zufahrten, Wege und weitere Funktionsflächen
- i. Infrastruktureinrichtungen für den Wassersport / Tourismus,
z.B. Bootsrampen, Slipanlagen
- j. Kaimauern und die Verbindung der unter 1.4 genannten Steganlagen mit diesen
sowie Einrichtungen auf der Kaimauer, die den vorgenannten Nutzungen dienen.

1.2. Zulässige Wohnnutzung in Gebäuden (zu Ziff. 1.1. a. – c.)

In den einzelnen Baufeldern bzw. Gebäuden ist neben den anderen in 1.1 genannten Nutzungen jeweils folgende Wohnungsart und –anzahl zulässig:

Baufeld	1	2	3	4a	4b	5	6	7 s. Fest- setz. 2.	Σ WE
Wohnungsart									
Hauptwohnungen	2	5	-	-	-	2	5	3	17
Nebenwohnsitze	-	10	9	-	-	-	-	9	28
Ferienwohnungen	-	-	-	8	10	-	-	6	24
Σ WE / Gebäude	2	15	9	8	10	2	5	18	69

1.3. Zulässige Einzelhandelsbetriebe (zu Ziff. 1.1. e.)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Merkmalen zulässig:

- Wasser- und Tourismusbezug bzw. Produktionsstätte in Arnis, nämlich:
 - Boots-/ Seglerbedarf und –bekleidung
 - Artikel und Bekleidung für sonstigen Wassersport
 - Souvenirs / Geschenkartikel
 - Kunsthandwerkliche Produkte
 - Reiseproviant
 - Artikel für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Kosmetikartikel u.ä.);
- Die gesamte max. Verkaufsfläche darf 300 qm nicht überschreiten, wobei pro Einheit max. 100 qm zulässig sind.

1.4. Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB – „Steganlagen“

Zulässig sind hier:

- Stege / Schwimmstege / Pontons mit einer Wasserüberdeckung von insgesamt max. 400 qm;
- zugeordnete übliche Nebeneinrichtungen wie z.B. Fäkalienabsauganlagen, Tankstelle, Bilgenreinigungsanlagen, Altölanlage, Wasserversorgungsanlagen u.ä. auf den Stegen.

1.5. Stellplätze und Garagen

Im Baufeld 2a sind ausschließlich Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge der Anlieger zulässig.

1.6. WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Baufeld 7 existiert ein Wohnheim für Menschen mit Handicap. Diese Nutzung soll in dem bestehenden Gebäude oder in einem statt diesem zu errichtenden Neubau unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung fortgeführt werden.

Für den Fall, dass der Mietvertrag nach seinem Auslaufen (2019) nicht verlängert / neu vereinbart wird, gelten ab diesem Zeitpunkt die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (s. Festsetzungen 1.1 / 1.2), wobei zur Langen Straße hin die Dauerwohnungen anzuordnen sind.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Zulässige Grundfläche (GRZ) (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte GRZ kann für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstigen baulichen Anlagen (werftypische Anlagen wie Slipanlagen, Kaimauern, Stege u.ä.) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3.2. Gebäudehöhe (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO)

Im Baufeld 2 kann die zulässige Gebäudehöhe für den Erhalt der vorhandenen Hallenbinde bis zu einer Höhe von 21 m überschritten werden.

3.3. Höhenbezugsebene

Als Höhenbezugsebene für die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird die mittlere Höhe des Schlei-Wasserspiegels in m üNN (Normalhöhen-Null) festgesetzt.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1. Abweichende Bauweise

Im Baufeld 3 wird eine abweichende Bauweise (a1) gemäß der Regelungen der offenen Bauweise mit einem Gebäude bis 60 m Länge festgesetzt, das an mehreren Seiten an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden kann.

In den Baufeldern 2a, 5, 6, 7 sowie WA 1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) mit Gebäuden bis 50 m Länge festgesetzt, die an mehreren Seiten an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden können.

In den Baufeldern 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise (a3) mit Gebäuden bis 50 m Länge festgesetzt, die an einer Seite an die jeweilige Grundstücksgrenze herangebaut werden können.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im VEP-Gebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger bzw. ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Lage und Breite dieser Rechte kann an die erschließungstechnischen Erfordernisse angepasst werden.

Im VEP-Gebiet wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im WA1 wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr festgesetzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Lärm durch die Sportbootliegeplätze sind folgende Maßnahmen notwendig und der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen:

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 sind in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 vorzusehen.

II Nachrichtliche Übernahmen

7. Erhaltungssatzung

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

III Hinweise und Empfehlungen

8. Strom- und schiffahrtspolizeiliche Hinweise

Für die Errichtung und Veränderung von baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bootsliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des vorgenannten Gesetzes 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 anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9. Überflutungsbereich

Das Plangebiet liegt gänzlich im hochwassergefährdeten Bereich; es besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Die Bereiche des Plangebiets unter + 3,00 NHN befinden im Hochwasserrisikobereich gem. Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ (Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG).

Seitens der zuständigen Fachbehörde (Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH) wird empfohlen, der Hochwassergefährdung durch entsprechende Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderlichen küstenschutzrechtlichen Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Die Fachbehörde (s.o.) ist entsprechend zu beteiligen.

10. Bodenverunreinigungen

Die vorhandene Oberflächenversiegelung muss dauerhaft erhalten bleiben. Potenziell vorhandene bzw. zukünftig entstehende Beschädigungen der Versiegelung sind jeweils kurzfristig zu reparieren. Bauliche Maßnahmen, die in den Untergrund einbinden, sind nicht zulässig. Zur Beobachtung der Grundwassersituation ist ein Monitoring durch ein unabhängiges anerkanntes Institut durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sind jeweils unaufgefordert der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Gewährleistung der dauerhaften und schadlosen Untergrundversiegelung erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet auf den Anbau von Obst und Gemüse auf den privaten Freiflächen zu verzichten.

11. Bauzeitenregelungen

Gemäß der Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind folgende Bauzeitenregelungen zu beachten:

Brutvögel (Gebäudebrüter)

Abriss der Gebäude bzw. vorbereitende Baumaßnahmen sind nur zulässig zwischen 16.09. und 14.03. (außerhalb der Brutzeit). Zur Verlängerung dieses Zeitfensters können nach Absprache mit der zuständigen Fachbehörde vor Beginn der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden, die eine Ansiedlung von Gebäudebrütern verhindern.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird die Bereitstellung von jeweils 10 künstlichen Nisthilfen für Mehlschwalbe und Haussperling erforderlich.

Brutvögel (Gehölzbrüter)

Baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen in den Gartenbereichen (wenn überhaupt erforderlich) nur zulässig zwischen 16.08. und 31.03. (außerhalb der Brutzeit).

Fledermäuse (Zwergfledermaus)

Beseitigung von Gebäudestrukturen mit Tages- und/oder Wochenstubenquartierpotenzial (alle Gebäude mit Ausnahme der Werfthalle, der Bootshalle und den rückwärtigen Büro- und Sanitärräumen Lange Str. 10) nur zulässig zwischen 01.12. und 28.02.

Beseitigung von Gebäudestrukturen mit Winterquartierpotenzial (Wohngebäude Lange Str. 5 und 10) nur zulässig im Zeitraum mit den geringsten zu erwartenden Beeinträchtigungen, d.h. außerhalb der Winterruhe und am besten im Frühjahr vor Bildung der Wochenstuben zwischen März und Mai; hierbei auf Brutvögel achten!

Als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Wochenstuben- und/oder Winterquartieren der Zwergfledermaus sind insgesamt 4 Spaltenkästen (z. B. FGRH von Hasselfeldt, selbstreinigend) in räumlicher Nähe zu installieren.

12. Sicherung von Dauerwohnraum

Die als Dauerwohnungen gekennzeichneten Wohnungen sind im Plangebiet nur zulässig für Personen, die in Arnis ihren Lebensmittelpunkt haben. Zweitwohnungssitze, Ferienwohnungen u.ä. sind in diesem Wohnungsanteil unzulässig. Details und entsprechende Sicherungsinstrumente sind im Durchführungsvertrag geregelt.

* * *