

BEGRÜNDUNG

ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5/III

DER GEMEINDE DAMP

- OSTSEEBAD DAMP – SÜDTEIL / FERIENWOHNEN, WOCHENENDHÄUSER UND INTERNAT -

BETREFFEND DIE GEBIETE DER EHEMALIGEN TANKSTELLE UND
EHEMALIGEN WÄSCHEREI ZWISCHEN DER KREISSTRASSE 61 UND DER
BOOTSLAGERHALLE SOWIE DER HELLEN-KELLER-SCHULE AM PASSATRING

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

**zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III "Ostseebad Damp – Südwestteil - Ferienwohnen, Wochenendhäuser und Internat" der Gemeinde Damp, Kreis Rendsburg-Eckernförde - für das Gebiet zwischen der Kreisstraße 61 und dem Großparkplatz, westlich der Zufahrt zum Großparkplatz
betreffend die Gebiete der ehemaligen Tankstelle und ehemaligen Wäscherei zwischen der Kreisstraße 61 und der Bootslagerhalle sowie der Hellen-Keller-Schule am Passatring**

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5/III wurde am 03.08.1988 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist am 29.08.1991 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung betreffend Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie Umwidmung von Flächen wurde am 08.11.1994 als Satzung beschlossen und ist am 05.05.1995 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung betreffend die Anpassung der Stellplatzflächen an den aktuellen Stellplatz-erlass sowie die Anpassung von Baugrenzen wurde am 16.07.2001 als Satzung beschlossen und ist am 13.09.2001 in Kraft getreten.

Die 3. Änderung betreffend die Umwidmung von Parkplätzen in Stellplätze wurde am 16.07.2007 als Satzung beschlossen und ist am 13.09.2007 in Kraft getreten.

Die 4. Änderung betreffend die Erweiterung der Ferienhausbebauung im Osten wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Die 5. Änderung betreffend die Errichtung einer Zentralsterilisation für die Kliniken wurde am 15.12.2011 als Satzung beschlossen und ist am 24.01.2012 in Kraft getreten.

Die Begründungen der Ursprungsfassung sowie der rechtskräftigen Änderungen behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Im Teilbereich 1 dieser Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen angepasst werden. In diesem Bereich sind im Bebauungsplan entsprechend der langjährig vorhandenen Nutzungen bisher eine Tankstelle sowie eine Wäscherei fest. Die ehemals öffentliche Tankstelle hat ihren Betrieb im Jahr 2014 eingestellt. Dieser Bereich wird nun von den im Ostseebad Damp ansässigen Betrieben der Helios-Kliniken als Betriebstankstelle und Fahrdienstunterbringung (z.B. für die Shuttlebusse) genutzt.

Das östlich anschließende Gebäude wurde viele Jahre als Großwäscherei für die Klinikbetriebe genutzt. Im Zuge von betriebsinternen Umstrukturierungen erfolgte im Jahr 2015 eine Umnutzung zur Verteilerküche, in der seit dem das Essen für die Kliniken im Ostseebad Damp zubereitet wird.

Der Teilbereich 2 umfasst das Grundstück der Hellen-Keller-Schule am Passatring. Das Landesförderzentrum Körperliche und Motorische Entwicklung und das ihr angeschlossene Internat befinden sich im Ostseebad Damp in räumlicher Nähe zu den dort vorhandenen medizinischen und therapeutischen Einrichtungen. Der Träger der Schule ist das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein; das Internat ist Teil der Helios-Kliniken Damp. Derzeit besuchen 25 Schülerinnen und Schüler die Schule, die stationär oder teilstationär im Internat wohnen und in der Schule lernen.

In der Schule müssen einige Wohnbereiche und Klassenräume in einen zeitgemäßen Zustand gebracht werden. Hierzu sind in drei Bereichen kleinere Anbauten geplant. Mit diesen Anbauten werden jedoch die vorhandenen Baugrenzen um ca. 3 bis 4 m überschritten. Daher müssen die Baugrenzen in diesen Bereichen angepasst werden.

Durch den geplanten Anbau im Osten verlängert sich das Gebäude auf ca. 53 m, so dass die bisher festgesetzte offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert werden muss.

In erster Linie geht es der Gemeinde Damp um die Sicherung der vorhandenen Nutzungen und die Modernisierung der Hellen-Keller-Schule.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/III

Für den Teilbereich 1 sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen 'Tankstelle' bzw. 'Wäscherei'), des Maßes der baulichen Nutzung (GR max. 300 m² bzw. max. 1.125 m², max. 1 bzw. 2 Vollgeschosse), der Bauweise (offene Bauweise) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Zudem sind in Teilbereichen Grünflächen (mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage') festgesetzt.

Im Text (Teil B) sind einzelne Festsetzungen v.a. bzgl. der Dachneigung, der Erdgeschoßfußbodenhöhe, der Grundstückszufahrten und der Grünordnerischen Maßnahmen enthalten.

Für den Teilbereich 2 sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Internat/Schule'), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,40, GFZ 0,40, max. 1 Vollgeschoss), der Bauweise (offene Bauweise) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten.

Im Text (Teil B) sind einzelne Festsetzungen v.a. bzgl. der Dachneigung, der Erdgeschoßfußbodenhöhe, der Grundstückszufahrten und der Grünordnerischen Maßnahmen enthalten.

3. Geänderte Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans 5/III wie folgt geändert werden.

Im Teilbereich 1 werden die Zweckbestimmungen der Sondergebiete von 'Tankstelle' in 'Betriebstankstelle/Fahrdienst' und von 'Wäscherei' in 'Verteilerküche' geändert. Dies entspricht den aktuell vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungen. Zudem werden die Baugrenzen redaktionell an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst.

Im Teilbereich 2 werden die Baugrenzen an die geplanten Anbauten angepasst. Zudem wird zukünftig eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, da die Gebäudelänge durch den östlichen Anbau auf ca. 53 m ansteigt.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damp hat am 14.11.2017 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III beschlossen. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Änderung dieses Bebauungsplanes vor.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Verschiebung der Baugrenze kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

6. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Damp stellt den Teilbereich 1 als Sonderbaufläche 'Tankstelle/Wäscherei' dar. Die geplanten Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III für diesen Teilbereich weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/III im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Damps durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (16. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teilbereich 1 im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderbaufläche 'Tankstelle/Großküche' dargestellt (siehe Anlage).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Damp am gebilligt.

Damp, _____.____.

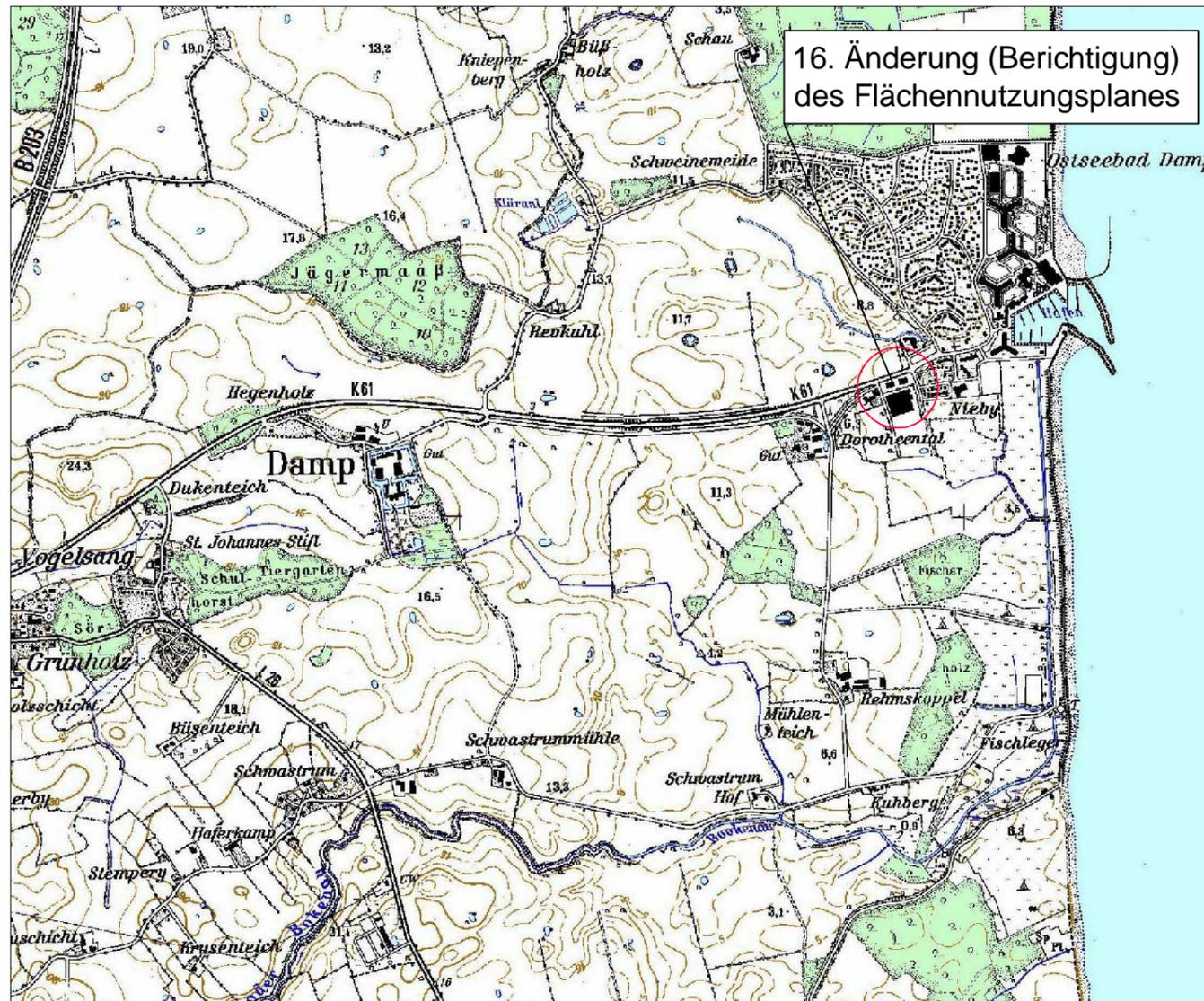
Bürgermeisterin

DAMP

16. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

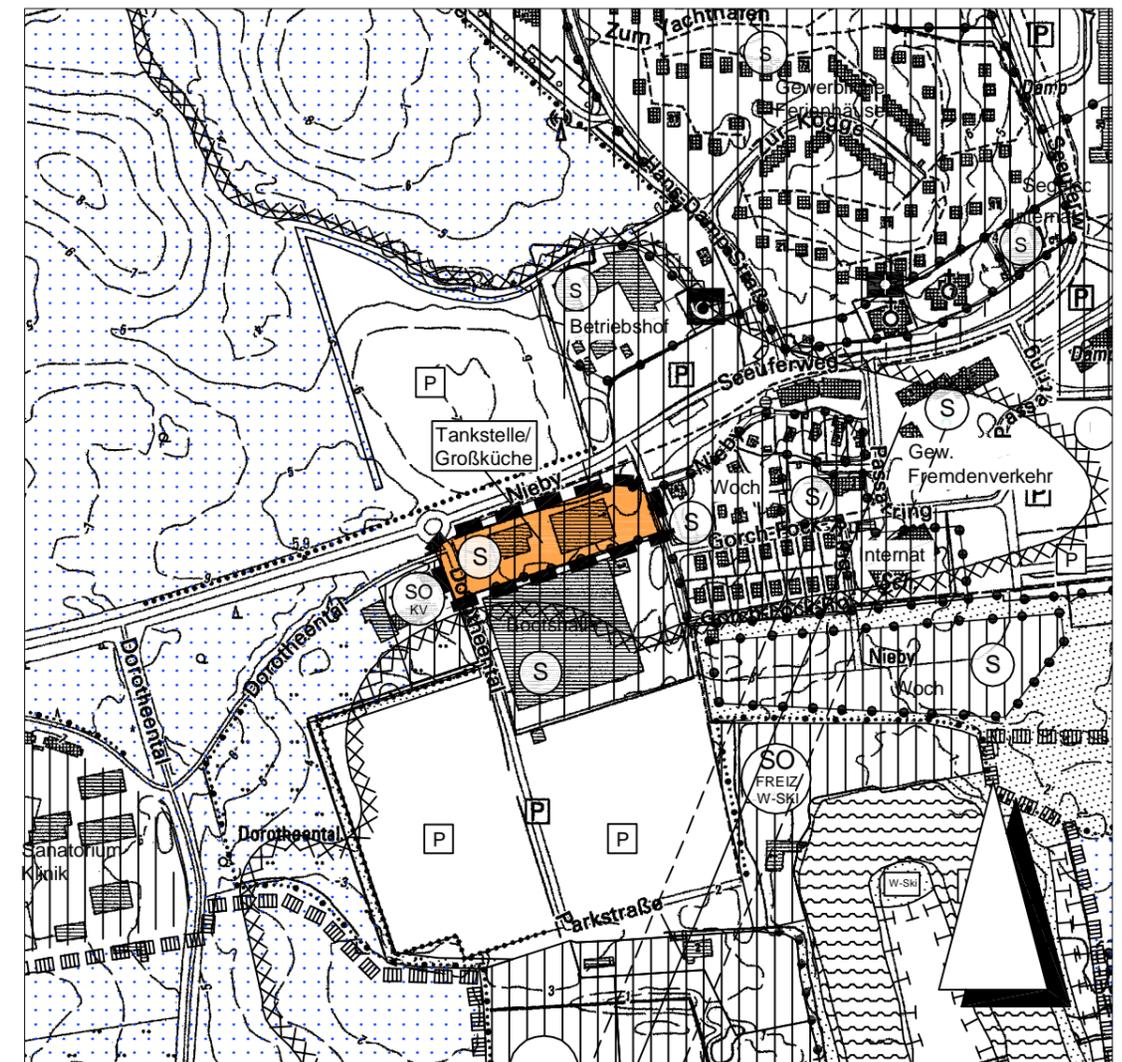
Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



Planzeichnung

M. 1 : 5.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen



Sonderbauflächen
hier: Tankstelle/Großküche

(§ 11 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der 16.
Flächennutzungsplan-Änderung (Berichtigung)

Damp, den

Bürgermeisterin