

# Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2018-984</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 11.07.2018 Verfasser: G. Matschke				
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
15.10.2018	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
15.10.2018	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
16.10.2018	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
29.10.2018	Stadtvertretung Grevesmühlen				

## Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zum Sägewerk" und den Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf gemäß Anlagen.
2. Die Stadtvertretung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

## Sachverhalt:

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Nach und nach wurden zahlreiche Nutzungen eingestellt. Das im Plangebiet vorhanden Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die

Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Für ein im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindliches Bestandsgebäude liegt der Stadt aufgrund einer Bauvoranfrage eine Teilbaugenehmigung für die Errichtung einer Spielhalle vor. Des Weiteren existiert ein Bauantrag zum Umbau eines Teils des Bestandsgebäudes als Shopping Mall und Verbrauchermarkt, wofür bisher noch keine Baugenehmigung vorliegt. Aus Sicht der Stadt besteht hier Regelungsbedarf zum einen bezüglich des geplanten Verbrauchermarktes, zum anderen bezüglich des Schutzanspruchs benachbarter Wohnnutzungen hinsichtlich störender Gewerbe.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bereits bestehenden Spielothek, und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 19.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 "Zum Sägewerk" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 23.05.2017 und 23.06.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Entwurfsunterlagen eingeflossen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt der Stadt Grevesmühlen 2018 sind für die Investitionsmaßnahme B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ unter dem Produkt städtebauliche Planungen, Projekt Nr. 178, entsprechende Mittel dafür eingeplant.

#### Anlage/n:

- Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 39 mit Abwägungsvorschlägen
- Planzeichnung Entwurf B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“
- Text-Teil B Entwurf B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“
- Entwurf Begründung inkl. Umweltbericht B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“
- Lärmtechnische Untersuchung (Teil 1: Gewerbelärm nach DIN 45691; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005). Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. März 2017.
- Verkehrsgutachten. Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. Februar 2017.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“. Verfasser: B.i.A. – Biologen im

Arbeitsverbund, Bordesholm September 2018

- Altlastenuntersuchung. Verfasser IUQ Dr. Krenzel GmbH. Juli 2014
- Baugrundbeurteilung. Verfasser: GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie GmbH, Juli 2018
- Biotoptypenkartierung. Verfasser AC Planergruppe. September 2018
- Eingriffe in den Baumbestand (mit Baumkataster). Verfasser AC Planergruppe. September 2018
- Erläuterung Eingriffe im Außenbereich B-Plan Nr. 39

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich