

STADT ARNIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „SONDERGEBIET WERFT“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 1999

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR Planergruppe Julius Ehlers Burg 7A · 25524 Itzehoe
Architekten BDA + Stadtplaner SRL Tel.: 04821/682-80 Fax: 04821/682-81
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Dipl.-Ing. Gerhard Dreier

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Planungserfordernis und Plangebietsabgrenzung
4. Städtebauliche Zielsetzung
5. Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Gebäude- und Freiflächenbestand
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Grünordnung
 - 5.4 Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Regelungen für die Stadterhaltung
 - 5.7 Altlasten
 - 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.9 Nachrichtliche Übernahmen
 - Denkmalschutz
 - Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - Bootslichegeplätze
 - Erhaltungssatzung
6. Brandschutz
 - 6.1 Hinweise
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Erschließung und Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes
 - 6.4 Überflutungsbereich
 - 6.5 Genehmigungen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen

Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Amis, 10.09.1997
Bodengutachten – weitergehende Untersuchungen zu den Bodenbelastungen im Plangebiet, 16.10.1998

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Nordosten durch die Grundstücksflächen der "Lange Straße" Nr. 14, im Süden und Südosten durch die Schlei, im Südwesten durch die Parkstraße und im Westen und Nordwesten durch die vorderen Grundstücksflächen der Grundstücke der Schulstraße und der Lange Straße. Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,3 ha.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadtvertretung hat im August 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Werft" beschlossen, um für einen ca. 5,3 ha großen Bereich des südöstlichen Stadtgebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Werftstandorte der beiden Schiffswerften Otto und Heinrich Eberhardt und der sie umgebenden Bebauung zwischen Lange Straße / Parkstraße und der Schlei zu schaffen.

Neben der Betriebsstandortsicherung der beiden im Plangebiet befindlichen Schiffswerften und dem hierfür erforderlichen Nachweis einer Betriebsverträglichkeit mit der direkten und unmittelbaren Nachbarschaft sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes der bauliche Entwicklungsrahmen für beide Werftstandorte für die Zukunft hinreichend geregelt werden.

Von der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung lässt § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Ausnahme zu. Danach kann auf einem Flächennutzungsplan verzichtet werden, wenn der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser Fall ist hier gegeben, weil die bauliche Entwicklung der Stadt Amis auch zukünftig auf den kleinen Siedlungskern beschränkt bleibt und sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen orientieren muss. Dieses kann ausreichend durch Bebauungspläne, die Teile des Siedlungsgefüges abdecken, gesichert werden.

Die Zulässigkeit zur Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 Satz 2 setzt voraus, dass ein Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes aufgrund einer z. B. sehr geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung in der Gemeinde und der Größe und Art der Gemeinde selbst nicht gegeben ist. Zugleich muss die Aufstellung von Bebauungsplänen ausreichen, um die bauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet ordnen zu können. Hierbei ist jedoch nicht erforderlich, dass der selbständige Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet oder die nach Absichten der Gemeinde zur Bebauung vorgesehenen Flächen erfasst.

Auch das Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Amis besteht nicht, da aufgrund der besonderen und einzigartigen

Lage der Stadt an der Schlei die Siedlungsentwicklung, wie in den zurückliegenden Jahrzehnten und Jahrhunderten, dem historischen Stadtgrundriss folgend, vornehmlich beiderseits der Lange Straße und Parkstraße zwischen der Kirche im Süden und der ehemaligen Mühle im Norden erfolgen kann.

Mit der die Stadt an drei Seiten umgebenden Schlei und den Feuchtgebieten im Westen bleibt die bauliche Entwicklung der Stadt Arnis auch zukünftig auf den kleinen, überschaubaren Siedlungskern beschränkt. Eine Bautätigkeit bleibt somit auf die bestehenden Nutzungsstrukturen beschränkt, so dass die Grundzüge der heutigen Bodenordnung bestehen bleiben und nach § 34 BauGB durch bauliche Vorhaben ausgefüllt werden können.

Die der Flächennutzungsplanung zukommende Aufgabe, die Bodennutzung einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darzustellen, kann für die anderen Teile der Stadt Arnis wie bisher durch die planungsersetzenden Instrumente der §§ 34 und 35 BauGB ggf. in Verbindung mit selbständigen Bebauungsplänen, die zur Lösung von speziellen Planungsaufgaben beitragen sollen, erreicht werden.

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie die Abstimmungspflicht mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Bau GB sind wie bei anderen Bauleitplanverfahren eingehalten.

3. Planungserfordernis und Plangebietsabgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 soll für die beiden im Plangebiet befindlichen Schiffswerften und dem hierfür erforderlichen Nachweis einer Betriebsverträglichkeit mit der direkten und unmittelbaren Nachbarschaft, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, die bauliche Entwicklung für beide Werftstandorte für die Zukunft regeln.

Hierbei sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche der Nachbarschaft gegenüber den Werftbetrieben und die nachbarschaftsschützenden, stadtbildgestalterischen, wirtschaftlichen sowie die orts- und landschaftsbildprägenden Belange zu beachten und in die Gesamtabwägung einzustellen.

Die Anwendung der verbindlichen Bauleitplanung als Planungs- und Steuerungsinstrument einer baulich geordneten Entwicklung wird notwendig, da die Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten des bisher angewandten § 34 BauGB im Rahmen der Beurteilung von Vorhaben, insbesondere der Werften, nach den Kriterien des Einfügens in die Umgebung ausgeschöpft sind.

Wesentliche Änderungen auf den Werftstandorten, z. B. Erweiterungen der Betriebsgelände, Umnutzungen, bauliche Erweiterungen oder Neubauten, Erhöhung der Betriebskapazitäten, u. ä. sind aufgrund der besonderen Be-

bauungs- und Nutzungsstruktur des Stadtgebietes nur innerhalb eines Interessenausgleichs privater und öffentlicher Belange im Rahmen eines für alle Beteiligten geltenden Bebauungsplans möglich. Damit wird auch eine Verbesserung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse einschl. des Immissionsschutzes erreicht. Auch können Schutzansprüche der Nachbarn durch Festsetzungen des Bebauungsplans besser gesichert werden.

Eine Aussiedlung der Werften kann wegen ihrer Standortgebundenheit an der Schlei nicht in Betracht kommen.

Die für den Plangeltungsbereich im Entwurf zum Rahmenplan von 1988 getroffenen Aussagen zu einer möglichen und anstrebenswerten baulichen Entwicklung des Gebiets werden durch den Bebauungsplan weiterentwickelt, ohne jedoch die langfristigen Ziele der Rahmenplanung außer Acht zu lassen. Es ist vorgesehen, den Rahmenplan fortzuschreiben und je nach städtebaulicher Erfordernis Bebauungspläne aufzustellen.

Aufgrund der bereits dargelegten besonderen städtebaulichen Situation, gekennzeichnet u. a. durch die vorhandene Gemengelage von Wohnen und Gewerbe (Schiffswerften) und den daraus resultierenden Schutzbedürfnissen in der Nachbarschaft wurde von der Stadt Arnis eine lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die einerseits eine Prüfung der Betriebsverträglichkeit der Schiffswerften mit ihrer Nachbarschaft zum Inhalt hatten und andererseits Lösungsansätze gegen eine Verschlechterung der vorhandenen Situation im Sinne des § 50 BImSchG aufzeigen sollte. Dabei waren die nach Bundesimmissionsschutzgesetz erteilten Genehmigungen der Werftbetriebe ebenso zu berücksichtigen, wie die bisherigen bauplanungsrechtlichen Bewertungen nach § 34 BauGB.

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung von September 1997 wurden in die Erarbeitung des Bebauungsplanes eingebunden und in ihren Ergebnissen planungsrechtlich umgesetzt.

Aufgrund der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung und deren Ausführungen zu den möglichen Nutzungskonflikten zwischen der Schiffswerft Otto Eberhardt, Lange Straße Nr. 7 - 9 und dessen Nachbarschaft wurde der Plangeltungsbereich so gefasst, dass die Bereiche nordwestlich der Lange Straße und westlich Parkstraße in das Plangebiet einbezogen worden sind. Die Gartenflächen sind nicht in das Plangebiet einbezogen worden, für sie besteht kein Planungserfordernis im Sinne des Baugesetzbuches. Das Flurstück 30/11 an der Straße „Der neue Damm“ wurde teilweise in das Plangebiet einbezogen, damit für eine Bebauung eine planungsrechtliche Grunddalge geschaffen wird.

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Landschaftsplan nur aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer, als nach der bisherigen Planung, beeinträchtigt werden soll.

Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der Werft O. Eberhardt um ca.

1.250 m² Fläche vor, die bisher als Gartenland genutzt wird. Die Ausweisungen für die Bebauung entlang der Langen Straße lassen bauliche Erweiterungen zu, die im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Diese Veränderungen in der Nutzung der Grundflächen führen zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die ausgleichspflichtig sind (§ 8 Abs. 1 BNatSchG). Deshalb ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes nicht erforderlich. Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG sind Ausnahmen von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes zulässig. Einem entsprechenden Antrag der Gemeinde hat die Naturschutzbehörde zugestimmt.

Die Werftbetriebe (innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens) sind aufgrund ihrer Funktion auf die Nutzung des Schleufers angewiesen, deshalb sind Ausnahmen für den Schiffbau nach § 11 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG zulässig. Einem entsprechenden Antrag der Gemeinde hat die Naturschutzbehörde zugestimmt.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehört die Regelung der Nachbarschaft von Wohnnutzung und Werftbetriebe. Die Werften gehören historisch zu Arnis und sollen durch Ausweisung von begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei werden Belange des Denkmalschutzes gewahrt und die Sicherung des erhaltenswerten Ortsbildes in der Abwägung berücksichtigt. Mit den Erweiterungsmöglichkeiten, die den Werften eingeräumt werden, sollen den Betrieben in Würdigung der engen Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung und zu gemischt genutzten Bereichen Grenzen der gewerblichen Tätigkeit innerhalb der Stadt aufgezeigt und für alle Betroffenen Klarheit geschaffen werden.

Der beabsichtigte Neubau einer Halle auf dem Werftgelände O. Eberhardt soll bisher im Freien durchgeführte Arbeiten aufnehmen. Damit werden Lärmbelastigungen reduziert und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten verbessert. Auch touristischen Belangen wird Rechnung getragen. Arnis wird damit als Erholungsort gesichert.

Eingebunden in das Nutzungskonzept und in die vorgenommene Zonierung des Plangebiets sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die ihren Niederschlag in den textlich festgeschriebenen Nutzungseinschränkungen bzw. -zonierungen und den Festsetzungen zum Immissionsschutz finden.

Zusammen mit dem Nutzungskonzept bildet das Bebauungskonzept den Handlungsrahmen für die zukünftige Entwicklung dieses Stadtgebietes, wobei die stadtbildprägenden Elemente (Kulturdenkmale, Baufluchten, Lindenalleen) aus der denkmalpflegerischen Zielplanung des Landesamtes von 1986 durch entsprechende Festsetzungen und nachrichtliche Über-

nahme der Denkmäler nach § 9 Abs. 1 und 6 BauGB ebenso in die Gesamtkonzeption eingebunden wurden, wie die baulichen Erweiterungen der Werft Otto Eberhardt und rückwärtige Erweiterungsmöglichkeiten beiderseits der Lange Straße/Parkstraße.

Die für den Plangeltungsbereich im Rahmenplan von 1988 getroffenen Aussagen zu einer möglichen und anstrebenswerten baulichen Entwicklung des Gebietes werden durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 den gesamtstädtischen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen entsprechend parzellengenau bzw. flächenscharf weiterentwickelt, ohne jedoch die langfristigen Ziele der Rahmenplanung außer Acht zu lassen.

Neben der baulichen und nutzungsbezogenen Entwicklung des Plangebiets gehört als ein bestimmendes Element die Sicherung und der Erhalt noch zusammenhängender Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Schlei hin. Diese werden, soweit sie nicht schon durch die bauliche Entwicklung der Stadt in den zurückliegenden Jahrzehnten in Anspruch genommen worden sind, überwiegend als Grünfläche bzw. als von Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Wahrung des wasserseitigen Charakters der Stadt festgesetzt.

Um die besondere Atmosphäre und die Einmaligkeit von dem dichten Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen in der reizvollen Lage der Stadt Arnis an der Schlei der Allgemeinheit und selbstverständlich den Besuchern/Touristen von Arnis von Land und Wasser zugänglich und erlebbar zu machen, wird für den Planbereich der vorhandene Radwanderweg entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als Gehweg festgesetzt, wobei ein Gehrecht für die Allgemeinheit über das Betriebsgelände der Werft Otto Eberhardt ein Betreten der Schiffswerft sichert.

Aufgrund der alten Flurstücksabgrenzungen des Radwanderweges wird zu gegebener Zeit wie an der nordwestlichen Seite der Stadt ein entsprechender Flächenaustausch auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sein.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Gebäude- und Freiflächenbestand

Für den Entwurf des Rahmenplans von 1988 ist eine Bestandsaufnahme von Gebäuden, Freiflächen einschließlich ihrer Nutzungen und eine städtebauliche Bewertung durchgeführt worden. Dieses Material, das in seinen Aussagen auch heute noch zutreffend ist, liegt auch dem Bebauungsplan zugrunde. Die Einzelgebäude entlang der „Lange Straße“ und „Parkstraße“, teilweise mit schmalen seitlichen Grenzabständen versehen, enthalten überwiegend Wohnungen, zum Teil Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Handwerker und Gaststätten neben den Werftbetrieben. Im Gebäude „Lange Straße“ Nr. 8 und 9 befindet sich ein Behindertenwohnheim. Die Werft

O. Eberhardt nutzt das Grundstück 37/22. Auf dem Grundstück 43/1 befindet sich ein Holzlager. Die Werft H. Eberhardt nutzt die Grundstücke 56/18, 56/8, 56/9, 56/10 und 56/11 ebenfalls bis an das Schleiufer heran. Das Restaurant Schleiperle liegt an der Schlei. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden überwiegend als Gärten genutzt mit Ausnahme der Werftgrundstücke. Im Übergangsbereich zwischen Vordergebäuden mit seinen Hauptnutzungen und Gartenflächen befinden sich häufig bauliche Nebenanlagen, die untergeordnete Bestandteile der Hauptnutzungen sind. Auf den Grundstücken 103/47 und 48/5 befinden sich zwei Einfamilienhäuser neueren Datums.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die weitgehend vorhandenen Bauflächen werden entsprechend der vorhandenen bzw. beabsichtigten Art ihrer Nutzung gegliedert und als allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und sonstige Sondergebiete „Werft“, sowie als private Grünflächen festgesetzt.

Zur Sicherung der gewachsenen Nutzungsmischung von Wohnen, Kleingewerbe, Beherbergungsbetrieben, Dienstleistungen und sonstige nicht störende Einrichtungen beiderseits Lange Straße, Schulstraße und Parkstraße werden für das Plangebiet Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO derart textlich festgesetzt, dass die vorhandene, kleinteilige Nutzungsmischung erhalten bleibt. Zur planerischen Konfliktbewältigung der durch Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gekennzeichneten Gemengelage werden kleinteilige, teilweise grundstücksbezogene Festsetzungen getroffen. Das dient auch der Standortsicherung der Werften, die dadurch wohnverträglich gemacht werden, gleichzeitig werden ihre Entwicklungsgrenzen aufgezeigt.

Die Festsetzung der Nutzungsart für die beiden im Plangebiet befindlichen Schiffswerften erfolgt als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Werft“.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Werft“ erfolgt aufgrund der planerischen Einschätzung, dass ein wesentlicher Unterschied zu den Nutzungskatalogen der Gebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO dadurch gegeben ist, dass zur Festsetzung und Sicherung dieser beiden Schiffswerften an ihren angestammten Standorten ein spezieller Festsetzungsgehalt gewollt und auch städtebaulich, planerisch erforderlich ist, der sich keinem der übrigen Gebietstypen (§§ 2 ff BauNVO) zuordnen lässt.

Die beiden Schiffswerften sind aufgrund ihrer Betriebsbeschreibung genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, da es sich um Anlagen zur Reparatur und Instandsetzung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 m oder mehr gem. 4 BImSchV, Ziffer 3, 18 Spalte 1 handelt.

Da es sich hierbei um zwei alte, mit der Entwicklungsgeschichte Arnis eng

verflochtene Schiffswerften handelt und deren Standorte nicht aus der siedlungsstrukturellen Verflechtung mit der umgebenden Nachbarschaft und der Schlei zu trennen sind, können die Festsetzungsmöglichkeiten der Gebietskategorien Industrie- oder Gewerbegebiet (§§ 8 und 9 BauNVO) nicht die den Werftstandorten entsprechende Nutzungsformen festsetzen bzw. die spezielle Nutzungsart an dieser Stelle in der Stadt hinreichend klarstellen.

Somit ist die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Werft“ gerechtfertigt, da durch die Zusammenfassung aller Betriebsteile der Werft in einem abgegrenzten Bereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es sein eigenes Gesicht behält. Mit der Festsetzung der Werften als sonstige Sondergebiete wird zugleich sichergestellt, dass nur die bestehenden Werftbetriebe aufgrund ihrer stadtgeschichtlichen Entstehungsgeschichte ihre Standortberechtigung haben und nicht irgendein beliebiger Gewerbe- bzw. Industriebetrieb. Eine Industriegebietsausweisung ist somit nicht erforderlich und wäre städtebaulich falsch.

Die Gestaltung der zulässigen Nutzungsarten erfolgt aufgrund textlicher Nutzungsregelungen in Verbindung mit einer Gliederung des Sondergebietes nach einzelnen Nutzungsarten in Form von Teilgebieten in Abhängigkeit mit Festsetzungen zum Immissionsschutz, die durch einen Ausschluss bestimmter lärmintensiver Betriebsabläufe und Arbeiten einen geringstmöglichen Störungsgrad gewährleisten sollen. Für die Werft im mittleren Bereich des Plangebiets ist eine geringe Vergrößerung des Betriebsgrundstücks um ca. 1.250 m² ohne Inanspruchnahme von Wohngrundstücken vorgesehen. Damit wird der Bau einer Halle mit einer Grundfläche von max. 1.550 m² ermöglicht, in der Betriebsabläufe effektiver gestaltet und Nutzungen im Freien aufgegeben werden sollen. Damit wird auch die Lärmsituation in der Nachbarschaft insbesondere für das Restaurant Schleiperle und das angrenzende Grundstück „Lange Straße“ Nr. 4 verbessert. Die Höhe der Halle von 7,50 m (bezogen auf Geländeoberfläche) berücksichtigt entsprechende betriebliche Erfordernisse, denen auch unter Berücksichtigung von Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt worden ist, weil Lärmbelästigungen reduziert werden. Die geringfügigen Höhenunterschiede des Geländes lassen keine baulichen Spielräume zu, die zu größeren Gebäudehöhen führen können.

In den Teilgebieten der sonstigen Sondergebiete, in denen der bauliche Bestand vorwiegend durch Hallen geprägt wird, wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen (bezogen auf Geländeoberfläche) bestimmt. Die erteilten Baugenehmigungen wurden hierbei zugrundegelegt.

Die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen berücksichtigen den Bestand.

Die an das Sondergebiet Werft im mittleren Planbereich angrenzenden Flächen werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Da es sich um die Überplanung einer Gemengelage handelt, ist die Anordnung eines weniger immissionsempfindlichen Mischgebietes zwischen Werftnutzung (SO-Gebiet) und Wohnnutzung (WA-Gebiet) planerisch gerechtfertigt. In Gemengelagen ist es vertretbar, die Richtwerte der TA Lärm/VDI-Richtlinie 2058 bis zum Mischgebiet als Beurteilungsgrundlage zu verwenden.

Die Abschirmwirkung der neuen Halle auf dem mittleren Werftgelände verbessert die Lärmsituation in der Nachbarschaft merklich, so dass künftig der Beurteilungspegel zwischen den Richtwerten für allgemeine Wohngebiete (55 dB/A) und Mischgebiete (60 dB/A) liegt. Eine Nutzung für betriebliche Zwecke der Werft ist im Mischgebiet ausgeschlossen.

Die Mischgebietsfestsetzung sichert die vorhandene Nutzungsstruktur und bietet Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen (Mischung von Wohnen und Arbeiten), die im Rahmen eines Mischgebiets zulässig und städtebaulich vertretbar sind, und sich in die Nutzungsstruktur von Arnis einfügen. Entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe textlich ausgeschlossen, um die wohnverträgliche Nutzungsvielfalt, die Erholungsfunktionen und die kleinstädtisch-historische Gestaltqualität der Stadt Arnis zu gewährleisten.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Anlagen für sportliche Zwecke, Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit der historischen Stadtstruktur in Einklang stehen. Gartenbetriebe und Tankstellen sind unzulässig, weil diese Nutzungen mit der historischen Stadtstruktur nicht in Einklang stehen.

Die überbaubaren Flächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI), entlang der Parkstraße und Lange Straße überwiegend durch Baulinien an der straßenzugewandten Seite, ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch die denkmalpflegerisch und stadt-bildprägenden erhaltenswerten Straßenfronten gesichert werden.

Bauliche Erweiterungen der vorhandenen Bebauung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedes Baugrundstückes entsprechend den Festsetzungen der zulässigen Grundfläche zulässig, so dass die charakteristische Straßenrandbebauung mit anschließender Gartennutzung erhalten und in der Bebauungsstruktur ablesbar bleibt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist beiderseits der Langen Straße unterschiedlich vorgenommen worden. Auf den nordwestlich der Langen Straße gelegenen Grundstücken ist die überbaubare Fläche weitgefasst, auch unter Einschluss baulicher Nebenanlagen. Hier wird die Möglichkeit einer Bebauung von rückwärtigen Wohngebäuden eröffnet. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche berücksichtigt diese Zielset-

zung ebenfalls. Auf der südöstlichen Seite der Langen Straße ist eine rückwärtige Bebauung nicht vorgesehen, vor allem mit Rücksicht auf den Erhalt der rückwärtigen Gärten insbesondere im Bereich der Grundstücke an der Parkstraße, deren Grundstücke eine geringere Tiefe aufweisen als die nordwestlich an der Langen Straße gelegenen Flächen. Vorhandene Wohngebäude auf den Grundstücken Strandweg 117 und 118 werden in ihrem Bestand gesichert. Im übrigen sind die vorhandenen Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend untergeordnete, bauliche Nebenanlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig sind. Das Grundstück Parkstraße 106 wird bis auf die südliche Gartenparzelle als überbaubare Fläche ausgewiesen (wie auf den Nachbargrundstücken). Die Gartenflächen hinter den Häusern Parkstraße 112 - 115 sind wegen ihrer geringen Größe und zulässigen Nutzung mit baulichen Nebenanlagen nicht als hausnahe Freiflächen ausgewiesen.

Eine Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung der Kulturdenkmale Lange Straße 13 und 14 auf den Bestand ist nicht möglich. Die relativ kleinen Gebäude der historischen Straßenrandbebauung entlang der Langen Straße haben ein Flächenangebot, das heutigen Wohn- und Nutzungsansprüchen nicht entspricht. Deshalb sind in vielen Fällen Gebäudeerweiterungen im rückwärtigen Bereich vorgenommen worden, der Bebauungsplan lässt das ausdrücklich zu.

Die Akzeptanz denkmalpflegerischer Belange durch die betroffenen Grundeigentümer der oben genannten Gebäude erfordert es, diese Erweiterungsmöglichkeiten zu belassen. Die Mitwirkung der Denkmalpflege in Baugenehmigungsverfahren sichert deren Belange ausreichend.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die vorhandenen Gebäude sind teilweise mit schmalen seitlichen Grenzabständen versehen und teilweise bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut. Bei baulichen Veränderungen oder Neubauten muss unter Beachtung der Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen und der vorhandenen Gebäude auf den Nachbargrundstücken jeweils eine situationsbezogene Lösung gesucht werden.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und die flächenmäßige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen beiderseits der Langen Straße sichern eine Neubebauung in der vorhandenen Straßenflucht. Mit der Erhaltungssatzung kann Einfluss auf Firstrichtungen, Dachneigungen und Verzicht auf Dremmel genommen werden, deshalb erübrigen sich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die „Schleiperle“ als Gaststätte im Bereich der Schlei wird auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 9 BauGB mit dem besonderen städtebaulichen Nutzungszweck „Ausfluglokal“ sowie einem dem Bestand entsprechenden Baufenster festgesetzt, um die spezifische Situation dieser gastronomischen Einrichtung im und am Wasser zu verdeutlichen und zu gewährleisten.

5.3 Grünordnung

Auf Grundlage der stadthistorischen und siedlungsstrukturellen Betrachtung der Stadt Arnis, sind die rückwärtigen Grundstücksflächen beiderseits der Randbebauung Lange Straße zwischen dem Wanderweg entlang der Schlei und den Gebäudezonen, die vorwiegend noch als Gartenland genutzt werden, von ihrer landschaftsplanerischen Bedeutung her und durch ihren Übergang zur Schlei hin als wesentliches Element des Ortsbildes und der Wasserbezogenheit der Stadt zu begreifen und langfristig zu bewahren und zu sichern.

Unter Freihaltung der sich teilweise bis an die Schlei erstreckenden rückwärtigen Gartenflächen wird die Sicherung des attraktiven und erholungswirksamen Wohn- und Arbeitsumfeldes gewährleistet. Hierbei werden die nachbarschaftsschützenden Bedürfnisse und Ansprüche ebenso wie die stadtgestalterischen Erfordernisse beachtet und in Einklang gebracht.

Entsprechend dieser Zielsetzung werden die in der Nachbarschaft der Gebäude liegenden Hausgärten als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hausnahe Freifläche) und die landschaftsplanerisch bedeutsamen rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünfläche (Wiese, Hausgärten) ausgewiesen, soweit sie nicht schon durch die bauliche Entwicklung in den zurückliegenden Jahrzehnten in Anspruch genommen sind. Dieses ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Lange Straße Nr. 1 und 2 der Fall. Daraus ergibt sich jedoch keine stadtplanerische Rechtfertigung für eine weitere rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Lange Straße Nr. 4 oder anderen hinteren Grundstücken. Eine solche Bebauung würde in Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen stehen, die Grundlage für die Ausweisung privater Grünflächen ist.

Die Ausweisung des Flurstücks 93/44 als private Grünfläche (hausnahe Freiflächen) erfolgt aus folgenden Gründen:

Auf Grundlage der stadthistorischen und siedlungsstrukturellen Betrachtung der Stadt Arnis sind die rückwärtigen Grundstücksflächen beiderseits der Randbebauung Langen Straße zwischen dem Wanderweg entlang der Schlei und den Gebäudezonen, die vorwiegend noch als Gartenland genutzt werden, von ihrer landschaftsplanerischen Bedeutung her und durch ihren Übergang zur Schlei hin als wesentliches Element des Ortsbildes und der Wasserbezogenheit der Stadt zu begreifen und langfristig zu bewahren und weitgehend durch den Bebauungsplan zu sichern.

Eine vorübergehende Nutzung als Holzlagerplatz steht dieser mittelfristigen Zielsetzung nicht entgegen.

Das Flurstück 56/8 (Am Weg „Der Alte Damm“) wird als private Grünfläche (Wiese, Hausgärten) festgesetzt, zur Sicherung der Verträglichkeit von Werft und Schlei.

Die Begrüpfungsvorschriften für die geschlossenen Gebäudefassaden auf dem Werftgelände Otto Eberhardt zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin sollen die Verträglichkeit der Baukörper neben den angrenzenden Gartenflächen fördern.

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Landschaftsplan nur aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden sollen. Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der Werft O. Eberhardt um ca. 1.250 m² Fläche vor, die bisher als Gartenland genutzt wird. Die Ausweisungen für die Bebauung entlang der Langen Straße lassen bauliche Erweiterungen zu, die im Rahmen der Zulässigkeiten von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Diese Veränderungen in der Nutzung der Grundflächen führen zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die ausgleichspflichtig sind (§ 8 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Deshalb ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes nicht erforderlich. Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG sind Ausnahmen von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes zulässig. Einem entsprechenden Antrag der Gemeinde hat die Naturschutzbehörde zugestimmt.

Im übrigen sind die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes wie

- Erhalt des schützenswerten Großbaumbestandes (Lindenallee – Lange Straße)
- Ausweisung von privaten Grünflächen und von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen (hausnahe Freiflächen) zum Schutz des historischen Gartenlandes
- Begrüpfungsvorschriften für die geschlossenen Gebäudefassaden der Schiffswerft Otto Eberhardt zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin

ausreichende Kompensationsmaßnahmen für die zusätzlichen Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen.

Als Empfehlung für die privaten Grundstückseigentümer werden folgende Hinweise gegeben:

- Minimierung der Oberflächenversiegelung auf den privaten Grundstücksflächen durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung, insbesondere bei Zufahrten und Zuwegungen
- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen
- Versickerung oder Auffangen und Wiederverwendung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers als Brauchwasser

Im Baugenehmigungsverfahren (oder Antragsverfahren nach BImSchG) bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingehalten sind.

5.4 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist als äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden. Die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete liegen an der Lange Straße und Parkstraße. Zwei Gebäude werden vom Strandweg über den öffentlichen Parkplatz erschlossen.

Die beiden Werftbetriebe werden einerseits über die Lange Straße direkt und andererseits vom Strandweg über den öffentlichen Parkplatz und den Fußweg mit Anliegernutzung erschlossen.

Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen erfolgt, wenn eine Erschließung aufgrund der Bebauungsstruktur von der Parkstraße bzw. Lange Straße nicht möglich ist, vom Parkplatz am Strandweg unter Benutzung des Gehweges; jedoch ausschließlich für die direkten Anlieger.

Entsprechend den bisher durchgeführten Maßnahmen zur verbesserten Verkehrlenkung (Umbau Lange Straße) sowie unter Würdigung der denkmalpflegerischen Belange werden die Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Bereiche, ausgewiesen.

Öffentliche Parkplätze stehen, soweit die verkehrlenkenden Maßnahmen die Benutzung des Auffangparkplatzes vor der Stadt vorschreiben, im Straßenraum der Lange Straße entsprechend der durchgeführten Ausbauplanung und auf dem Parkplatz vor dem ehemaligen Sägewerk zur Verfügung. Der vorhandene Parkplatz sowie die Grünanlage in diesem Bereich wird, u.a. auch notwendig für Kirchen- und Friedhofsbesucher, entsprechend der bestehenden Zonierung als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz bzw. als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Die Nutzung dient auch dem Erholungs- und Besucherverkehr, nicht der Werft.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 wird planungsrechtlich auch die Sicherung des vorhandenen Rundwanderweges vorgenommen.

Der Wanderweg wurde für den Bereich zwischen dem Fährweg im Norden und dem alten Damm im Süden in der Örtlichkeit eingemessen und entsprechend als Gehweg festgesetzt. Der Bebauungsplan weist in einem Teilbereich die derzeitige Nutzung, nur Gehweg mit Anliegerbenutzung (F + A) aus. Damit ist die Andienung der Werft im südlichen Teil des Plangebiets mit Kraftfahrzeugen gemeint. Der Weg ist im übrigen ein Gehweg. Das Gehrecht sichert die Fortführung des Rundweges über das Werftgelände. Die Einhaltung von Unfallverhütungsvorschriften ist nicht Sache des

B-Planes, sondern erfordert eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer.

Für die freiwilligen Feuerwehren wird auf dem Flurstück 93/44 zwischen Lange Straße und den privaten Grünflächen an der Schlei ein Geh- und Fahrrecht als Feuerwehrezufahrt mit einer Durchfahrtsmöglichkeit durch das vorhandene Gebäude zum aktiven Brandschutz für die Schiffswerft Otto Eberhardt festgesetzt. Dieses Fahrrecht dient nicht der Allgemeinheit als Zuwegung zum Restaurant Schleiperle.

Die vorhandene Stellplatzanlage für die Feuerwehr wird in die „Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr“ einbezogen (Flurstück 93/44 wasserseitige Fläche).

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung vom September 1997 als eine wesentliche Grundlagenermittlung in diesem Bebauungsplanverfahren ist geprüft worden:

- welche Lärmimmissionen in der Nachbarschaft durch den Betrieb der beiden Werften im heutigen bzw. zukünftigen Zustand entstehen und
- inwieweit der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen zu Geräuschbelastungen für die Wohnbebauung an den Zufahrtswegen führt.

Die Beurteilung erfolgt rechnerisch auf Grundlagen der TA Lärm in Verbindung mit den weitergehenden Anforderungen der VDI-Richtlinien 2058, Blatt1 anhand von Immissionsprognosen für die Werften. Grundlage dafür sind von den Firmen zur Verfügung gestellte Betriebsbescheinigungen. Zusätzlich erfolgt eine Abschätzung des unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässigen Maximalbetriebes.

Die Betrachtungen umfassen typische Betriebssituationen und orientieren sich hinsichtlich ihres Detaillierungsgrades an den Genauigkeitssanforderungen der Bauleitplanung. Ziel war, das Aufzeigen eventueller Konflikte zwischen Werftbetrieb und Wohnen und daraus abgeleitet der Nachweis, wie und unter welchen Rahmenbedingungen beide Nutzungsarten prinzipiell miteinander verträglich sein können.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- Werft im mittleren Plangebiet:
 - Der Werftbetrieb ist unter den diesem Gutachten zugrundeliegenden Voraussetzungen unter lärmtechnischen Gesichtspunkten prinzipiell mit der an das Firmengrundstück grenzenden Wohnnutzung verträglich. Die Beurteilungspegel für den üblichen Werftbetrieb liegen hier zwischen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine

Wohngebiete und Mischgebiete tags (55 / 60 dB (A)).

- Durch den Hallenneubau verbessert sich die Lärmsituation insbesondere in der Nachbarschaft wesentlich, so dass künftig der Beurteilungspegel zwischen den Richtwerten für allgemeine Wohngebiete (55db/A) und Mischgebiete (60 db(A)) liegt. Da es sich um Überplanung einer Gemengelage handelt, ist die Anordnung eines weniger immissionsempfindlichen Mischgebietes zwischen Werftnutzung (SO-Gebiet) und Wohnnutzung (WA-Gebiet) planerisch gerechtfertigt, auch wenn die Nachbarschaft den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets hat. Die Vorbelastung der Nachbarschaft liegt über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete.

Zur Sicherung des Lärmschutzes enthält der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

Werkstätten und Lagerräume im auf den Flurstücken 40/3 und 39/1 geplanten 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.

- Zur Minderung der Geräuschbelastung für das Behindertenwohnheim wird eine Erhöhung der vorhandenen Wand an der Südostecke des Behindertenheimes auf 5 m über Gelände im Bebauungsplan festgesetzt. Damit kann der Richtwert für Mischgebiete für den üblichen Normalbetrieb eingehalten werden.
- Das Schutzbedürfnis des Restaurant „Schleiperle“ ist als Belang in die Abwägung eingestellt worden. Lärmintensive Sonderarbeiten (Richten, Keilen) führen heute schon zu Richtwertüberschreitungen, sie sollten nach Auffassung des Lärmgutachtens nach Errichtung der Halle im Außenbereich nicht mehr notwendig sein und entfallen.
- Werft im südlichen Plangebiet
 - Der Betrieb ist mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich. Die Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus (Parkstraße 111) liegen auch für praktisch durchgehende Arbeiten unterhalb des MI-Richtwertes von 60 dB(A).
- Anlagenbezogener Verkehr
 - In Anbetracht der beengten Straßenverhältnisse in der Stadt Arnis ist die landseitige Straßenanbindung der Werften nicht unproblematisch. Dies gilt insbesondere für den Antransport von Schiffen auf dem

Landweg (Sattelschlepper).

- Im Bereich Parkstraße / Strandweg wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) bei zwei Schiffstransporten pro Tag (Werft H. Eberhardt) ausgeschöpft.
- Etwas günstiger sind die Verhältnisse an der Langen Straße. Je 6 leichte und 2 schwere LKW pro Werft und ein nach oben abgeschätztes PKW-Fahrtenaufkommen ergeben am Wohnhaus Lange Straße 87 Beurteilungspegel von 57 dB(A).

Alle hier zusammengestellten Ergebnisse basieren auf einer Beurteilung nach den Kriterien der TA Lärm in Verbindung mit den weitergehenden Anforderungen der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1. Dies gilt auch für den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen. Die Untersuchung umfasst typische Betriebsfälle und zeigt prinzipielle Probleme zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung mit dem im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen und möglichen Detaillierungsgrad auf.

Mit den hier angestellten Betrachtungen wurde nachgewiesen, dass die Werftnutzung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 mit der angrenzenden prinzipiellen Wohnnutzung verträglich ist. Die in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen für beide Betriebe enthaltenen Beschränkungen reichen aus, um Konflikte zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung zu vermeiden.

Die Emission von Schadstoffen sind Gegenstand immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren. Die Werften sind nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen und so zu führen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen hervorgerufen werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die Nachbarschaft von schutzbedürftigen und störenden Nutzungen. Die sich ergebenden Anforderungen an den Werftbetrieb, hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, können durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden

5.6 Regelungen für die Stadterhaltung

Zusammen mit den einfachen Kulturdenkmälern und den Kulturdenkmälern besonderer Bedeutung beiderseits der Langen Straße und südlich Schulstraße wird nachrichtlich die beschlossene Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB textlich aufgeführt.

5.7 Bodenverunreinigungen

Auf der an den südlichen Werftbetrieb angrenzenden Grünfläche und den weiter westlich angrenzenden Gartenflächen liegt ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen vor, die möglicherweise durch die frühere Nutzung in Form eines Sägewerkes und die derzeitige Nutzung als Werft verursacht

worden sind. Darüberhinaus kann eine Verunreinigung der Oberböden auch durch die frühere Nutzung der damals ufernahen Gärten als Liegeplatz für Boote und den notwendigen Erhaltungsarbeiten erfolgt sein. Einen weiteren Einfluss haben auch die jährlichen Überflutungen infolge der Schleihochwässer, d.h. die hierdurch abgelagerten Schleisedimente gehabt.

Für die nötige Planungssicherheit und den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Ziel dieser Untersuchungen war die Erfassung des Istzustandes der anstehenden Oberböden und seine Bewertung.

Auf der Grünfläche und auf den Gärten der Grundstücke Parkstraße 109, 110, 111, 112 und 113 sind Oberbodenmischproben entnommen worden.

Die Oberbodenmischproben wurden auf Arsen, Blei, Cadmium, Chorm, Kupfer, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Thallium, Zink sowie Plycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nach EPA analysiert.

Die im Oberboden gemessenen Konzentrationen wurden mangels bundes- bzw. landesgesetzlicher Regelungen mit den Orientierungswerten für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen des Umwelt- und Sozialministeriums Baden-Württemberg bzw. der sogenannten „Berliner Liste der Senatsverwaltungen für Gesundheit und für Stadtentwicklung und Umweltschutz“ verglichen.

In einer ergänzenden Untersuchung wurde die bereits untersuchte Entnahmestelle (Parkstraße 111) tiefergehend beprobt sowie die Entnahme und Analyse von Oberbodenproben aus dem weiteren Stadtgebiet auf den Grundstücken Lange Straße 65 und 17 vorgenommen. Ziel dieser Untersuchung war eine mögliche Erfassung der Hintergrundbelastung im Stadtgebiet Arnis, eine Überprüfung der Grundwassersituation sowie die Eingrenzung der Schadensursache bzw. des Schadenverursachers.

Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- In den Obermischproben der öffentlichen Grünfläche wurden allgemein gegenüber einer natürlichen Hintergrundbelastung erhöhte Gehalte an PAK nachgewiesen, die die Richtwerte für Kinderspielplätze und in der südlichen Probe zudem die Richtwerte für Siedlungsflächen übersteigen. Die derzeitige Nutzungssituation als Grünfläche stellt eine expositionsmindernde Maßnahme dar, die die Möglichkeit eines direkten Kontaktes mit dem verunreinigten Boden herabsetzt.
- Die Untersuchungsergebnisse aus den Proben der Grundstücke Lange Straße 65 und 17 belegen eine im gesamten Stadtgebiet vorhandene geringfügige Belastungen im Oberboden mit Blei, Kupfer und Quecksilber. Herkunft und Ursache der festgestellten Bodenbelastungen konnten nicht abschließend geklärt werden. Diese Ergebnisse bedeu-

ten jedoch keine Gefahr für die menschliche Gesundheit.

- Die lokale Grundwassersituation ist anhand der durchgeführten Rammkernsondierung nur schwer abzuleiten. Da als oberflächennah anstehende, wasserführende Schichten die Mudde anzusprechen ist, die auf einem mindestens 3 m mächtigen Geschiebemergel liegt, ist eine großflächige Ausbreitung des Grundwasserkörpers nicht anzunehmen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass kleinräumige, begrenzte Grundwasservorkommen, die im wesentlichen durch Uferfiltrate und versickernde Niederschlagswässer gebildet bzw. beeinflusst werden, im Untersuchungsgebiet vorherrschen. Inwieweit diese Kontakt zu den allgemein vorherrschenden Glazialsanden besitzen, kann anhand des Sondieraufschlusses nicht geklärt werden. Über die räumliche Ausdehnung des Geschiebemergels können ebenfalls keine Aussagen getroffen werden. Herkunft oder Ursache des im Grundwasser festgestellten, auffälligen Quecksilbergehaltes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu klären.
- Die PAK-Gehalte im Oberboden zeigen gemäß den LAWA-Empfehlungen einen Handlungsbedarf an. Da aber im wesentlichen nur höher siedende PAK nachgewiesen wurden und Naphtalin als wasserlöslichster, d.h. hinsichtlich einer Grundwassergefährdung relevanter, PAK-Vertreter nicht bzw. lediglich unterhalb des Prüfwertbereiches vorhanden ist, ist aus gutachterlicher Sicht keine Gefahr für das Grundwasser zu besorgen.

Darüber hinaus ist angesichts der lokalen, hydrogeologischen Situation, d.h. mindestens 3 m mächtiger Geschiebemergel keine Gefahr für tiefere, wasserwirtschaftlich genutzte Grundwasservorkommen zu befürchten.

- Die restlichen Oberbodenmischproben erfassen Hausgärten, die teilweise zum Anbau von Gemüse und Obst genutzt werden. Hier wurden im wesentlichen auffällige Bleigehalte festgestellt und darüberhinaus auffällige PAK-Gehalte, die im Untersuchungsraum nutzungsbedingt über sehr lange Zeiträume (100 Jahre) verursacht sein können. Die größten Gehalte an PAK Blei- und Zinngehalten wurden auf den Gartenflächen Parkstraße 111 festgestellt. Die festgestellten Zinnkonzentrationen lassen aus gutachterlicher Sicht keinen Rückschluss auf Einsatz bzw. Freisetzung von Antifoulingmitteln, insbesondere im Bereich der Werft in relevanten Größenordnungen zu. Diese Fläche wird als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).
- Die Herkunft bzw. Ursache der festgestellten Bodenbelastungen konnte auch im Rahmen der durchgeführten, weitergehenden Untersuchungen nicht abschließend geklärt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt weiterhin die unmittelbar angrenzende Nutzung als Werftstandort in Frage. Darüberhinaus kann auch eine Verunreinigung der Oberböden durch die frühere Nutzung der Gärten als Liegeplatz für

Boote einschließlich der Erhaltungsarbeiten verursacht worden sein. Eine weitergehende Klärung kann aus gutachterlicher Sicht nur im Rahmen einer historischen Erkundung mit nachfolgenden Detailuntersuchungen erreicht werden. Inwieweit aber hierdurch eine definitive Klärung von Herkunft und Ursache der festgestellten Bodenverunreinigungen erreicht werden kann, erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand fraglich.

Für das Stadtgebiet Arnis wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

- Die festgestellten Schwermetallgehalte sind in anthropogen überprägten Siedlungsgebieten häufig zu finden und stellen insgesamt keine akute Gefahr dar. Für die gärtnerische Nutzung der Hausgärten sollte darauf hingewiesen werden, dass beim Anbau von Blatt- und Wurzelgemüse wie Möhren, Schwarzwurzeln und Spargel sowie Küchenkräutern eine Anreicherung der im Oberboden vorhandenen Schwermetalle in diesen Pflanzen nicht auszuschließen ist. Um den Übergang von Schwermetallen aus dem Boden in die angebauten Pflanzen möglichst gering zu halten, wird die Einstellung eines optimalen pH-Wertes im Boden durch Kalkungen und die Erhöhung des Humusgehaltes empfohlen.
Nutzungen wie Rasenflächen oder Ziergärten stellen eine ausreichende expositionsmindernde Maßnahme dar, die die Möglichkeit eines direkten Kontaktes mit dem geringfügig mit Schwermetallen verunreinigten Boden herabsetzt, so dass hierfür keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu besorgen ist.
- Aufgrund der Benzo(a)pyrengelalte wird darüber hinaus folgende Empfehlung ausgesprochen:
Auf den Anbau von einigen Wurzelgemüsearten wie Möhren, Schwarzwurzeln und Spargel sowie Erdbeeren sollte vorsorglich verzichtet werden bzw. dieser stark eingeschränkt werden. Wurzelgemüse können bei direktem Bodenkontakt PAK absorbieren und zwar vorwiegend in der Wurzelrinde. Möhren sind hiervon besonders betroffen, weil aufgrund der relativ hohen Gehalte an ätherischen Ölen die lipophilen PAK bevorzugt angereichert werden können. Da bei Erdbeeren aufgrund der weichen Fruchtschale eine intensive Reinigung der oft auf dem Boden lagernden Früchte nur unzureichend möglich ist, wird anempfohlen, die Erdbeeren während der Reifung auf entsprechende Unterlagen zu bringen.
Mittelfristig sollten für die Hausgärten ebenfalls expositionsmindernde Maßnahmen, beispielsweise Anlegen von Rasenflächen oder Ziergärten, umgesetzt werden.
Zur Wiederherstellung der uneingeschränkten Nutzung der Hausgärten wird der Austausch des Oberbodens anempfohlen. Da die Schadstoffgehalte mit der Tiefe abnehmen, ist bereits ein Austausch/Abtrag des obersten Dezimeters wirksam, ggf. sogar ausreichend.
Für den Entnahmebereich OMP 7 (Parkstraße 111) wird darauf hingewiesen, dass der abgetragene Oberboden gem. den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“

der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) oberhalb des Zuordnungswertes Z2 (max. 20 mg/kg PAK) liegt und als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen ist. Transport und Entsorgung/Verwertung der besonders überwachungsbedürftigen Abfälle hat auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.94 und der dazu erlassenen Verordnungen, u.a. der Nachweisverordnung vom 10.09.96, zu erfolgen.

Für die öffentliche Grünfläche wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

- Die derzeitige Nutzungssituation als Grünfläche stellt eine expositionsmindernde Maßnahme dar, die die Möglichkeit eines direkten Kontaktes mit dem verunreinigten Boden herabsetzt. Langfristig sollten im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche weitergehende expositionsmindernde Maßnahmen - beispielsweise Austausch der Oberbodenschicht, Versiegelung bzw. Sicherung vor Zutritt - umgesetzt werden. Beim Bodenaustausch gelten die o.g. Anmerkungen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass für die Nutzung als Wohngebiet und gebäudenaher Freiflächen im Untersuchungsgebiet keine Beeinträchtigungen von „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ gemäß § 1 (5) BauGB zu erwarten sind.

Die Gemeinde sollte den Eigentümern jedoch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Durchführung empfehlen, sie sind aber keine Voraussetzung für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Die Empfehlung wird weit gefasst, weil Anwohner in früheren Zeiten auch an anderen Stellen Boote gelagert und mit schädlichen Stoffen präpariert haben können.

Der Landkreis Schleswig-Flensburg teilt die Auffassung, dass Bedenken gegen die Gefährdung menschlicher Gesundheit ausgeräumt sind.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen werden Begrünungsfestsetzungen bzw. Gestaltungseinschränkungen von Werbeanlagen festgesetzt, um unmaßstäbliche bauliche Anlagen in ihrer visuellen Wirkung auf die Stadtsilhouette abzumildern bzw. überdimensionierte oder zu auffallende und störende Werbeeinrichtungen für die sensible Altstadtcharakteristik bzw. für das Stadt- und Landschaftsbild zu verhindern. Hierzu gehört auch die baugestalterische Festsetzung, wonach die Außenwände der neu zu errichtenden Halle im Sondergebiet Werft bis zu einer Höhe von 3,0 m mit gelblichen Verblendsteinen zu versehen sind.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Einzelanlagen, Lange Straße Nr. 13 und 97, die aufgrund ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen und städtebaulichen Wertes ebenso wie die folgenden Kulturdenkmale, Lange Straße Nr. 3 bis 6 (fortl. Nr.), 14, 87, 89, 90, 94 und 95 sowie Schulstraße Nr. 105 im öffentlichen Interesse liegen und nach § 5 Abs. 1 bzw. § 1 Abs. 2 DSchG geschützt sind.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauGB werden die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Gemäß § 11 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 100 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens der Schlei verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG werden durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen.

Werftbetriebe sind aufgrund ihrer Funktion auf die Nutzung des Schleiufers angewiesen. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 11 Abs. 2 LNatSchG ist von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt worden.

Die Abgrenzung des 100 m breiten Schutzstreifens ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Bootsliegeplätze

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 37 Abs. 1 LNatSchG vorhandenen und genehmigten Bootsliegeplätze werden als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich im Plangebiet um Bootssteganlagen für Werftbetriebe und nicht für Sportboote (Yachthafen). Fehlende Darstellungen in der Katasterkarte des B-Plans sind ohne Einfluss auf Nutzungsrechte oder sonstige Ansprüche.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Auf die Rechtsverbindlichkeit des § 172 Abs. 1 und 3 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird hingewiesen.

6. Hinweise

6.1 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Arnis und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden im Rahmen der nachbarschaftlichen Löschhilfe von ca. 15 km.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sind nach DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr“ - und dies gilt insbesondere für die in den Baugenehmigungen der Werften vorgeschriebenen Maßnahmen herzustellen und deren freie Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers für die Dauer von zwei Stunden wird aus der zentralen Trinkwasserversorgung und dem nahegelegenen Fließgewässer Schlei sichergestellt. Zusätzliche Standorte für Hydranten werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitestgehend bereits vorhanden. Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Realisierung von Vorhaben wird der Anschluss an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Handhabung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die Abfallentsorgung erfolgt getrennt nach Haus- und Gewerbeabfällen sowie Wertstoffen. In den Werftbetrieben anfallende, einer Nachweispflicht unterliegende Abfälle, z. B. Altlacke, Altfarben, Lack- und Farbschlamm, Filter- und Ansaugmatten, usw. sind als Sonderabfälle zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. In den Werftbetrieben anfallende flüssige Altöle müssen gesondert gesammelt und entsorgt werden (Begleitscheinverfahren).

6.3 Erschließung und Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhanden. Mögliche zusätzliche erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauung rückwärtiger Grundstücke durchgeführt.

Zur Vorbereitung grundstücksübergreifender Vorhaben besteht die Möglichkeit der freiwilligen Bodenordnung.

6.4 Überflutungsbereich

Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Schlei (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

6.5 Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze 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 Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. IS. 3294) erforderlich.

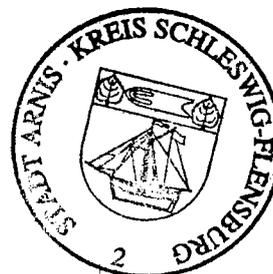
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen aufgrund des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mir daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Begründung wurde mit Beschluß durch die Stadtvertretung Arnis am 15.12.1999 gebilligt.

24399 Arnis, den 06.03.2000



(Degen)
Bürgermeister