

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	12. FEB. 2015	6
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 (Grundstück ehem. Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 25.09.2014 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 (Grundstück ehem. Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.10.2014 bis einschließlich 14.11.2014.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung können bei der Bauverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

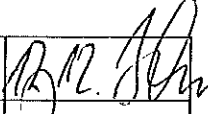
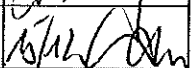
Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 86 (Grundstück der ehem. Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße) und der Begründung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 86 (Grundstück der ehem. Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 (Grundstück der ehem. Theodor-Storm-Schule, Ecke Weidestraße/Schulstraße) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
6. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	12.17.
Büroleitender Beamter	

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Heiligenhafen eingegangenen Stellungnahmen:

### **I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1 Der Ministerpräsident Schleswig-Holstein, Staatskanzlei – vom 03.11.2014/ 17.11.2014**

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 für das Gebiet „ Weidestraße / Schulstraße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 0,51 ha auf dem ehemaligen Grundschulgelände ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H.,S. 719) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.

Es wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **2 Kreis Ostholstein – vom 28.10.2014/ 28.10.2014**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Straßenverkehrsaufsicht
- Boden- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Soziale Dienste/Senioren
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

##### **2.1 Boden- und Gewässerschutz**

#### **Gewässerschutz**

Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, eine Wohnanlage mit 50 Wohnungen zu errichten, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die nachfolgenden Anregungen beachtet werden.

#### a. Niederschlags- und Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das Abwasser (sowohl Regen- als auch Schmutzwasser) über die vorhandene Kanalisation abzuführen. Beim Niederschlagswasser ist für das betroffene Niederschlagsteileinzugsgebiet festzustellen, ob durch die angeschlossenen Verkehrsflächen in der Gesamtbewertung mit normal verschmutzten Niederschlagswasser zu rechnen ist.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ zu beachten (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff). Vor der Einleitung in ein Gewässer ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.) für die schadlose Ableitung vorzusehen.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.*

#### **Bodenschutz**

Gegen das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Altablagerungen: Sind nicht bekannt. Altstandorte: Sind nicht bekannt.

Abfall: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## 2.2 Naturschutz

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4(2) in Verbindung mit § 13a BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 86 will die Stadt Heiligenhafen das ehemalige Schulgelände einer neuen Nutzung zuführen. Die leerstehenden Schulgebäude sollen einer Wohnanlage mit ca. 50 Wohnungen weichen. Das Plangebiet (ca. 5100 qm Grundfläche) befindet sich in zentraler Lage von Heiligenhafen und ist von Wohnbebauung umgeben. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Dennoch gilt der allgemeine Grundsatz zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 13 BNatSchG, wonach erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. Auch mit Hinweis auf die städtische Baumschutzsatzung wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Notwendigkeit gesehen, insbesondere die an der Schulstraße und Weidestraße stehenden Großbäume (6 Rosskastanien und 1 Birke mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,50 m und 1,00 m) in der Planzeichnung als zu erhalten festzusetzen. Zwei weitere erhaltenswerte Großbäume (Blutbuche und Rosskastanie) befinden sich innerhalb des Plangebietes am Rande des ehemaligen Schulhofgeländes. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird, im Gegensatz zu den Ausführungen in der Begründung, sehr wohl die Möglichkeit gesehen, einen Großteil dieser Bäume durch Ausweisung entsprechend großer Grünflächen sowie Verschiebung der geplanten Baugrenzen im Bestand zu erhalten.

Da in Nachbarschaft zum Plangebiet so gut wie keine weiteren ortsbildprägenden Großbäume vorhanden sind, sollte zur Förderung eines attraktiven Ortsbildes und im

Sinne der städtischen Baumschutzsatzung die rechtliche Möglichkeiten genutzt werden, die vorhandenen Großbäume in die Planung einzubeziehen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bäume können nicht erhalten werden. Erhaltungsgebote werden daher nicht festgesetzt. Die Bäume, insbesondere die Kastanien und die Birke stehen jeweils zu dicht an der Baugrube. Die Kastanien sind krank und durch Pilzbefall stark geschädigt, so dass die Standsicherheit nicht gewährleistet ist. Vermutlich stehen die Bäume zudem sehr dicht an bzw. auf den Gas- und Stromleitungen. Das Baukonzept sieht Baumpflanzungen entlang den Straßen vor, so dass sich eine Begrünung des Ortsbildes in der Zukunft einstellen wird. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.*

Laut Ziffer 3.6.2 der Begründung wird im Hinblick auf den Artenschutz gesagt, dass diese Belange bei Abriss der ehemaligen Schulgebäude bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Dieser Auffassung kann aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht gefolgt werden. Die Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG sind im Aufstellungsverfahren für den B-Plan 86 im rechtlich notwendigen Umfang zu prüfen.

Gerade leerstehende Gebäude werden bekanntlich von Fledermäuse, Eulen, Schwalben und anderen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Tierarten häufig als Lebensstätte angenommen. Im Zuge der weiteren Planungen ist der Kreisnaturschutzbehörde durch eine qualifizierte artenschutzrechtliche Untersuchung nachzuweisen, dass durch den geplanten Abbruch der ehemaligen Schulgebäude keine Lebensstätten geschützter Tierarten beeinträchtigt werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gutachterliche Untersuchungen zum Artenschutz werden nicht vorgenommen. Der Abriss der vorhandenen Bebauung wurde dem Kreis Ostholstein bereits angezeigt. Mit Datum vom 19.06.2014 teilt der Fachdienst Bauordnung des Kreises Ostholstein der Stadt Heiligenhafen mit, dass die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen nach § 63 (3) LBO damit erfüllt sind. Hinweise oder Auflagen zum Artenschutz enthält der Bescheid nicht. Gleichwohl wird vor dem Abriss eine Begehung vorgenommen. Sollten geschützte Tierarten durch den Abriss betroffen sein, werden notwendige Vorkehrungen nach dem BNatSchG getroffen.*

### 2.3 Bauaufsicht einschließlich Brandschutz

Durch Flächen für die Feuerwehr zum Erreichen rückwärtiger Grundstücks- bzw. Gebäudebereiche könnten die überbaubaren Flächen eingeschränkt werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### 2.4 Allgemeines

1. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an [bauleitplanung@kreis-oh.de](mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de)

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.*

### 3 Zweckverband Ostholstein – vom 10.11.2014/ 12.11.2014

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

#### **Wasserversorgung**

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren.

#### **Weitere Hinweise**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Vor dem Abriss des Gebäudes sind die Hausanschlussleitungen auf Antrag zu trennen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO-Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.

Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561/399 491 zur Verfügung.

Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.*

### 4 Keine Anregungen haben vorgebracht

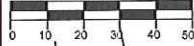
- |    |                               |                              |
|----|-------------------------------|------------------------------|
| 1. | Stadt Oldenburg in Holstein   | - vom 13.10.2014/ 15.10.2014 |
| 2. | Schleswig-Holstein Netz AG    | - vom 21.10.2014/ 22.10.2014 |
| 3. | Deutsche Telekom Technik GmbH | - vom 03.11.2014/ 05.11.2014 |



# BEBAUUNGSPLAN NR. 86 DER STADT HEILIGENHAFEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet Weidestraße/Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am .....
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den..... Siegel (Ruvoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... durch Abdruck in den „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

█ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

### SONSTIGE PLANZEICHEN

●-●-● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▨ KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

▨ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

173/2 FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

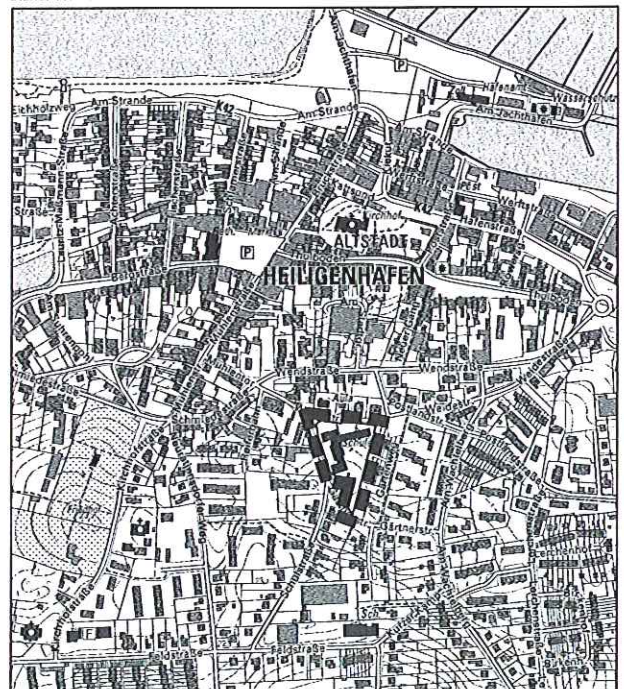
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86

für das Gebiet Weidestraße/Schulstraße

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 10. Dezember 2014



## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2013

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 **WA-GEBIETE** (§ 4 BauNVO)
 

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind allgemein zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
  2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
    - 2.1 **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
 

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
    3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
      - (1) In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
      - (2) Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.





# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 86**

**DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DAS GEBIET WEIDESTRAßE/SCHULSTRAßE**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Bebauungskonzept	4
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	7
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
5.1	Bodenschutz	7
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>8</b>

## **ANLAGE**

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet Weidestraße/Schulstraße

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Die ehemalige Grundschule „Theodor-Storm-Schule“ steht seit einigen Jahren leer. Aufgrund sinkender Schülerzahlen ist an eine Wiederaufnahme des Schulbetriebs auch nicht zu denken. Die Stadt Heiligenhafen hat sich daher entschlossen, das Grundstück zu veräußern. Die leerstehenden Schulgebäude sollen abgerissen werden und auf dem Grundstück eine Wohnanlage mit voraussichtlich ca. 50 Wohnungen entstehen. Vorgesehen sind u.a. auch besondere Wohnformen wie z.B. „Betreutes Wohnen“ und Pflegeeinrichtungen. Besucherparkplätze werden auf dem Grundstück untergebracht. Mit Verwirklichung des Vorhabens kann auch der durch die leerstehenden Gebäude und ungepflegten Freiflächen entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Der Abriss der vorhandenen Bausubstanz wurde bereits angezeigt.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.050 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der Landschaftsplan weist eine Schule aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen südlich der Weidestraße, östlich der Schulstraße. Die ehemaligen Schulgebäude stehen leer. Das Gelände ist bewegt und fällt Richtung Weidestraße ab. Entlang der Weidestraße sind einige Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 5.100 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 5.100 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Das Schulgebäude weist eine Höhe von ca. 25 m über NN auf. Der viergeschossige Neubauteil wird eine Höhe von ca. 26,50 m über NN erreichen; erhebliche Verschlechterungen der angrenzenden Bebauung durch Verschattungen sind daher nicht zu erwarten. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss (Höhe über NN ca. 30 m) wirkt sich hier voraussichtlich nicht aus.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.3 Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht an der Weidestraße eine Bebauung mit vier Vollgeschossen vor. Auf dem südlichen höher gelegenen Grundstücksteil ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in Form von Hausgruppen oder Doppelhäusern geplant. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.

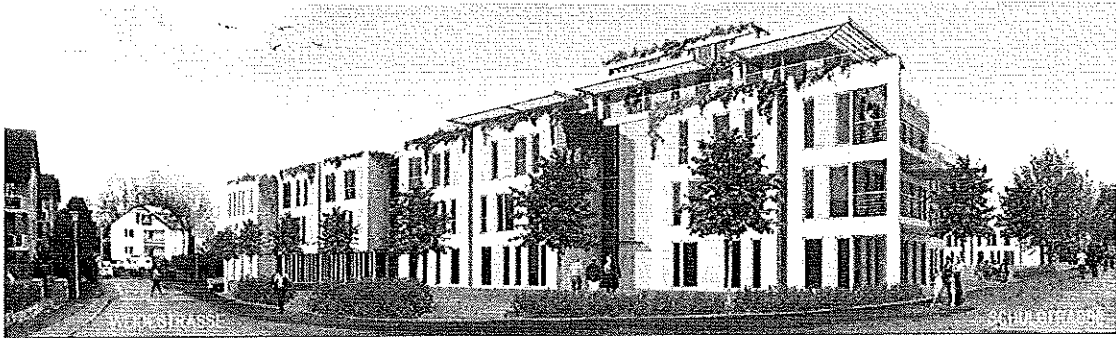


Abb.: Bebauungskonzept Jan F. Gollus

### 3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um ein möglichst breites Nutzungsspektrum verwirklichen zu können, sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Es ist ausdrücklich vorgesehen, im Plangebiet auch Wohnformen für Senioren unterzubringen. Zur Betreuung und Pflege der Bewohner erforderliche Dienstleistungen sollen auf dem Grundstück angeboten werden, um kurze Wege gerade auch für gebrechliche Personen zu gewährleisten. Hierzu gehört bspw. Fußpflege, Krankengymnastik, Friseur sowie die Verwaltung der Einrichtung. Ebenso zulässig sein sollen kleine Läden zur Versorgung des Gebietes, ggf. auch ein Café o.ä. sowie Beherbergungsbetriebe.

#### 3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen zurückhaltend. Um das Bauvolumen unterbringen zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 erforderlich. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Überschreitung erforderlich; die Kappungsgrenze wird dabei eingehalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird gegliedert entsprechend dem Hochbaukonzept festgesetzt. Dabei wird die niedrigere Bebauung auf dem höher gelegenen Grundstücksteil platziert. Eine bessere Einfügung in das Ortsbild kann dadurch unterstützt werden.

#### 3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da die geplanten Baukörper tlw. eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände sind wie bei der offenen Bauweise einzuhalten. Die überbaubare Fläche wird großzügig festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück zu erhalten. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Das Grundstück ist über Weidestraße, Schulstraße und Gärtnerstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr und Besucherparkplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Weidestraße vorgesehen. Für die geplanten Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind auch oberirdische Stellplätze bzw. Carports geplant. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

### **3.6 Grünplanung**

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund des vollständig bebauten Grundstücks gering. Die auf dem Schulgelände vorhandenen Bäume können nicht erhalten werden. Diese, insbesondere die Kastanien und die Birke stehen jeweils zu dicht an der Baugrube. Die Kastanien sind krank und durch Pilzbefall stark geschädigt, so dass die Standsicherheit nicht gewährleistet ist. Vermutlich stehen die Bäume zudem sehr dicht an bzw. auf den Gas- und Stromleitungen. Es wird hier auf die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen verwiesen. Entlang der Straßen werden neue Baumpflanzungen vorgesehen.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Der geplante Abriss der vorhandenen Bebauung wurde dem Kreis Ostholstein bereits angezeigt. Mit Datum vom 19.06.2014 teilt der Fachdienst Bauordnung des Kreises Ostholstein der Stadt Heiligenhafen mit, dass die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen nach § 63 (3) LBO damit erfüllt sind. Hinweise oder Auflagen zum Artenschutz enthält der Bescheid nicht. Gleichwohl wird vor dem Abriss eine Begehung vorgenommen. Sollten geschützte Tierarten durch den Abriss betroffen sein, werden notwendige Vorkehrungen nach dem BNatSchG getroffen.



Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver-/ und –entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind

Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

## **7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)

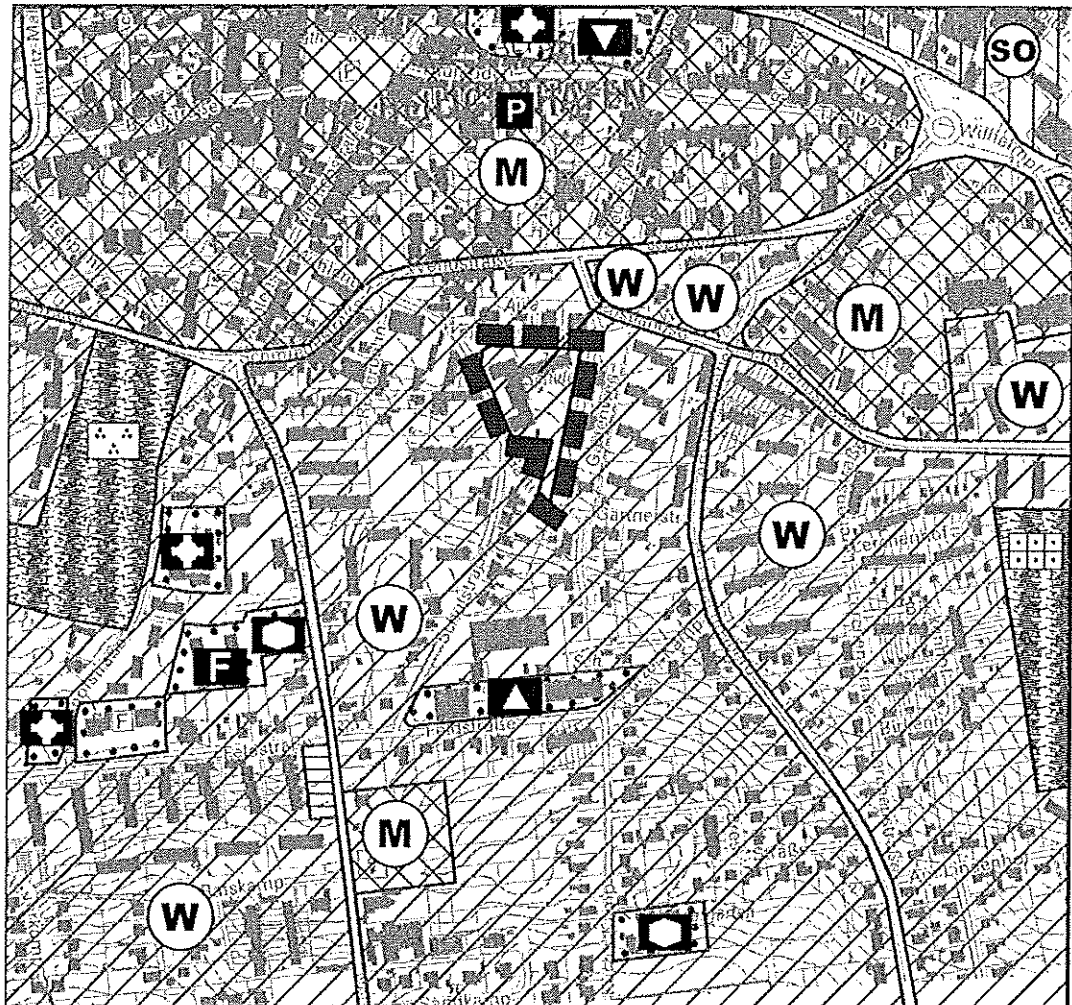
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 86 ist am ..... rechtskräftig geworden.

# 37. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAFEN DURCH BERICHTIGUNG

für das Gebiet Weidestraße/Schulstraße nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M.: 5.000



Hinweis:  
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Heiligenhafen, den .....

Stadt Heiligenhafen  
- Der Bürgermeister -

Siegel