

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	22. APR. 2015	7
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

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

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 (Grundstücke Schmiedestraße 6/Reiferbahn 4)**

**A) SACHVERHALT**

Für die Grundstücke Schmiedestraße 6 und Reiferbahn 4 wird die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage sowie einem Ärztehaus beabsichtigt. Hierfür ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Vorhabenträgerin beantragt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für diesen Bereich.

**B) STELLUNGNAHME**

Von Seiten der Verwaltung werden gegen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und den Bebauungsplan Nr. 90 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

**Der Vorentwurf wird in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27. April 2015, 19.30 Uhr, erläutert.**

**C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine. Mit der Antragstellerin wird eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.



**VORABZUG**

**Anlage zum Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

**Projekt Nr.** 1445  
**Bezeichnung** Wohnbebauung Heiligenhafen, Schmiedestraße 6, 23774 Heiligenhafen  
Gemarkung: Heiligenhafen, Flur: 9, Flurstück: 62/4

**Thema:** Beschreibung des Vorhabens  
**Datum:** 26.03.2015

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung umfasst ein Plangebiet mit einer Größe von 1.546 m<sup>2</sup> und liegt am Rand der Innenstadt/Altstadt von Heiligenhafen. Er ist in seinen überwiegenden Teilflächen ein Block-Innenbereich, der im Westen durch die Schmiedestraße und im Osten durch die Reiferbahn an die jeweils öffentliche Straße angrenzt. Im Norden und im Süden schließen weitere Grundstücke mit Mischstrukturierungen, vornehmlich in Wohnnutzung, an. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage zu entnehmen.

**2. Anlass und Ziel der Planung**

Die derzeitige Nutzung des Grundstücks in Form von Wohn- und Geschäftshaus mit Lagerflächen entspricht nicht der hohen Lagegunst der Flächen. Die vorhandene Nachfrage nach Raum für Wohnen in zentraler Lage soll mit der Planung am südlichen Rand des Stadtzentrums entsprochen werden. Nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt soll durch die Bebauung des Neuratjensdorfer Weg, Schmiedestraße, Reiferbahn neue städtische Ordnung zugunsten von modernem Wohnraum entstehen.

Die Entwicklung des Quartiers in südlicher Richtung ist bereits in einer städtebaulichen Ordnung mit Geschosswohnungsbau umgesetzt worden. Der Übergangsbereich zur Innenstadt im Norden des Quartiers erhält durch die geplante Bebauung eine erste Grundordnung und bildet somit ein wesentliches Element der städtebaulichen Ordnung.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet als allgemeine Wohnbaufläche dar. Der Bereich ist derzeit als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gem. § 34 Baugesetzbau (BauGB) zu beurteilen. Aufgrund der geplanten Bebauung einer notwendigen Klärung der Erschließungssituation und grenzständiger Bebauung ist das geplante Vorhaben allerdings nicht nach § 34 BauGB zu genehmigen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenstadtentwicklung gem. § 13 a, Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich und wird beantragt.

### 4. Inhalt der Planung

Im Plangebiet sollen insgesamt 3 neue Gebäude realisiert werden. Im südlichen Bereich des Grundstücks entsteht ein Ensemble aus 2 Gebäuden, das aus 17 Wohnungen mit zugehöriger Tiefgarage gebildet wird. Im westlichen Bereich entsteht ein Ärztehaus mit 3 Praxen. Alle Wohnungen sind mit Küche, Bad, Balkon/Loggia sowie mit Keller-raum und Stellplatz ausgestattet. Der südliche Bereich ist 2,5 – 3,5-geschossig, der westliche Bereich ist mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Reiferbahn.

Bei einer bebauten Fläche von 695,74 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 1.545,95 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,45. Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an der Bestandsituation und wird nur geringfügig überschritten. Bestands- und Neubauhöhen sind in der eingefügten Planung ersichtlich.

### 5. Weitere Aspekte der Planung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenstadtentwicklung sollen weitere Aspekte, wie Umwelt und Erschließung, geprüft und geklärt werden. Der Flächennutzungsplan muss berichtigt werden.

### 6. Ausblick, weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenstadtentwicklung wird über das Planungsbüro Ost-Holstein, Herrn Nagel, Bad Schwartau, zusammen mit der Pape Planungsgesellschaft als Generalplaner Gebäude erarbeitet. Über das Büro Ruwoldt – Brüning – Alexander, Göhler Straße 21, 23758 Oldenburg (Holstein) ist das Grundstück vermessen worden. Parallel zum Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung wird der Bauantrag erarbeitet.

Herford, 26.03.2015  
jP/Mo/1445

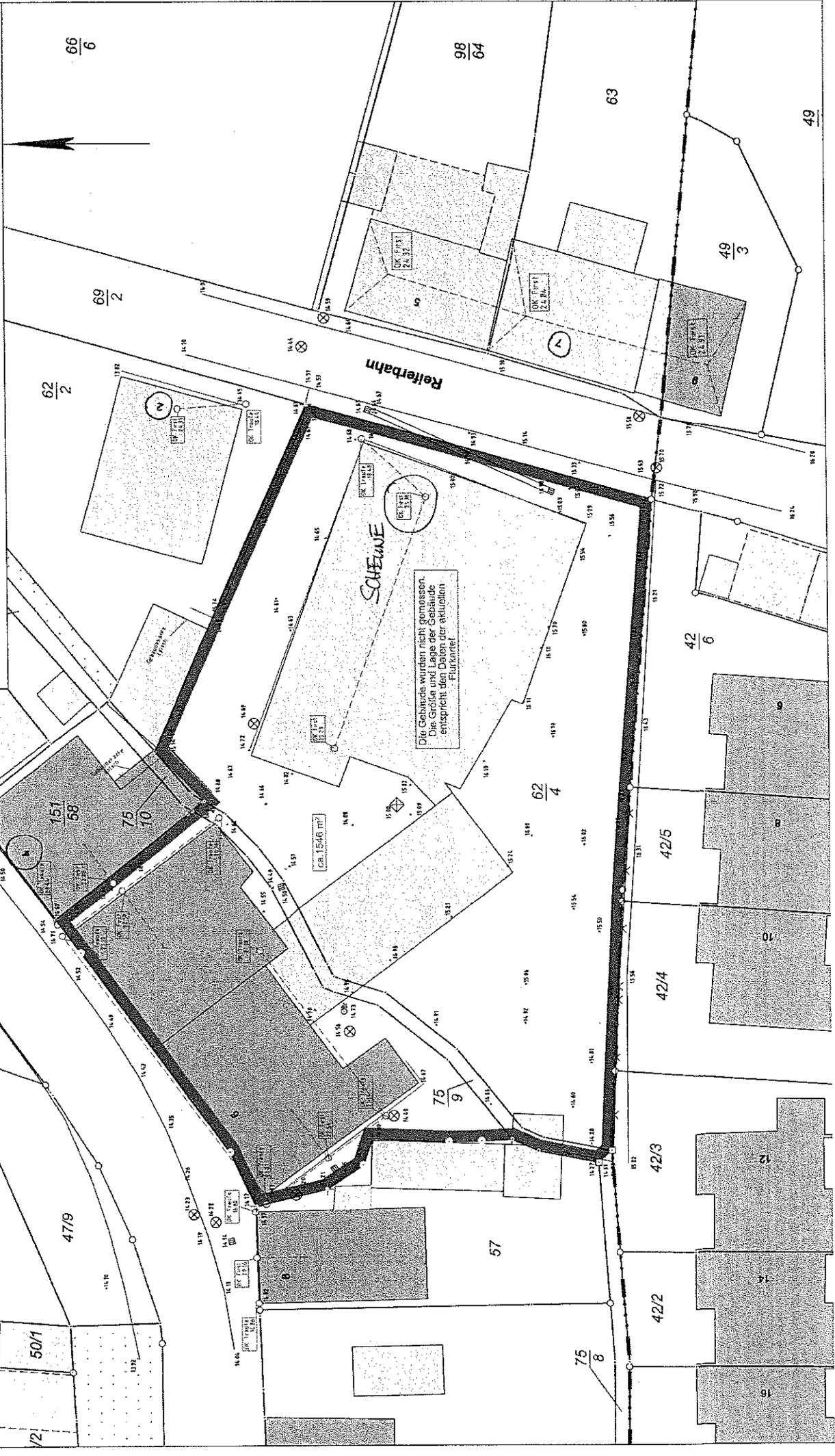
Joseph Pape  
Dipl.-Ing. Architekt

# Maßstab: 1 : 250

# Lageplan

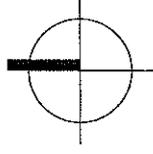
Vermessungsbüro R & A  
Ruwoidt • Alexander  
Dipl.-Ing. Detlef Ruwoidt  
Göhler-Strasse 21  
23758 Oldenburg in Holstein  
info@vermessungsbuero-ruwoidt.de  
Tel.: 04361 / 6277-0  
Fax.: 04361 / 6277-20

Gemarkung: Heiligenhafen  
Flur: 9  
Flurstück: 62/4  
Auftrags- r.: 15078  
Datum: 31.03.2015



**LEGENDE:**

-  Bestand Nachbargrundstücke
-  Neubau
-  Abbruch
-  Straßenfläche
-  Verkehrsfläche Grundstück
-  Pflasterfläche Grundstück
-  Grünflächen



Gemarkung : Heiligenhafen  
 Flur : 9  
 Flurstücke : 62/4

**Vorbauzug**

Bauherr:  
**Wohnbebauung  
 Heiligenhafen**

Straße: Schmiedestraße 6  
 Ort: 23774 Heiligenhafen

Bauherr:  
**Projektentwicklung**

Straße:  
 Ort:

**pape architekten**

Straße: Schillerstraße 9  
 Ort: 32052 Herford  
 Tel: 05221-1235-0  
 Fax: 05221-1235-35  
 eMail: info@pape-architekten.de  
 Web: www.pape-architekten.de

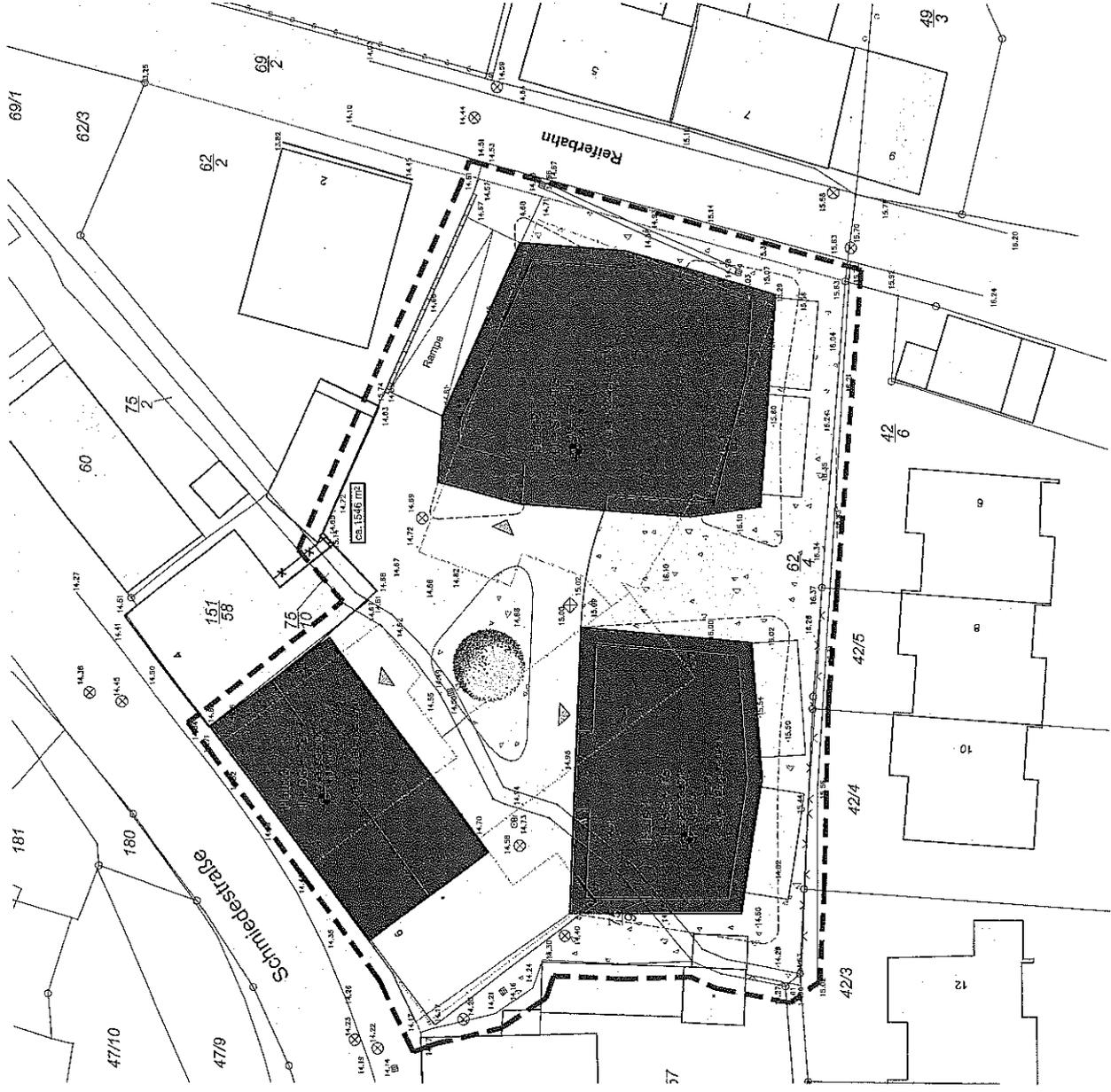
Gezeichnet: BL  
 Geprüft:  
 Datum: 02.04.2015

Maßstab: 1:200  
 Index:  
 Blattformat:

Planm.:

**1445**

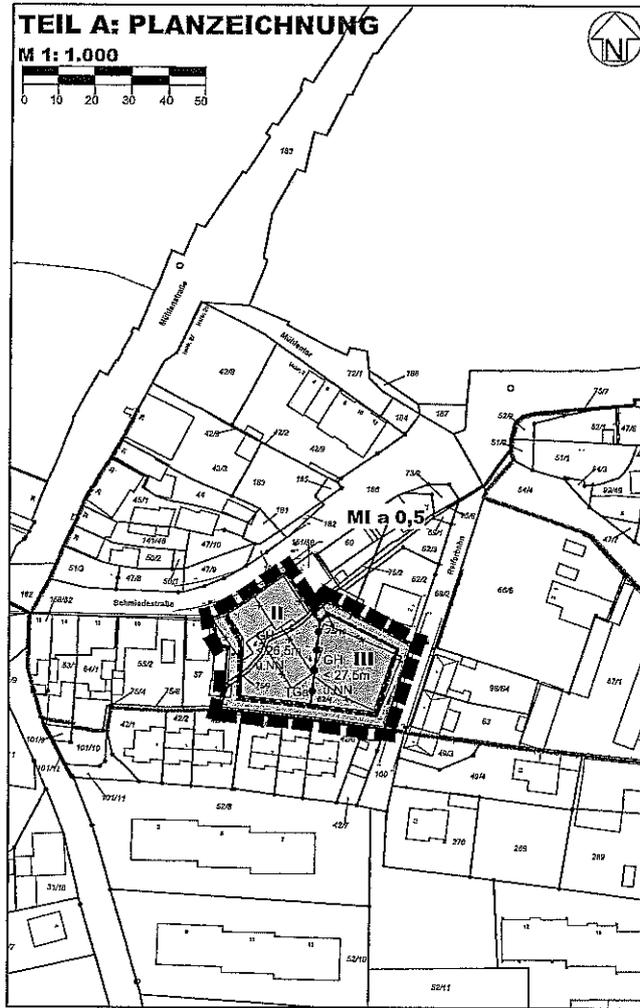
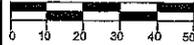
**LA10**



# BEBAUUNGSPLAN NR. 90 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.pfoh.de.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LV. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich Schmiedestraße 6 und Reiferbahn 4, 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 ausgelegt. 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 (Rowoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit 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 einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 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

MISCHGEBIETE

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL

MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ÜBER NORMALNULL

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

BAULINIE

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

### SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

TIEFGARAGE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

KÖNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 6 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

§§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90

für den Bereich Schmiedestraße 6 und Reiferbahn 4

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 9. April 2015



## 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 **MI-GEBIET** (§ 6 BauNVO)  
Vergnügungsstätten sind unzulässig gem. § 1 Abs. 5 und 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 § 16 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
(1) In der abweichenden Bauweise ist seitliche Grenzbebauung zulässig, soweit die festgesetzten Baugrenzen dem nicht entgegenstehen.  
(2) Terrassen und Balkone sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### HINWEIS:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen ist zu beachten.

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 90**

### **DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DEN BEREICH SCHMIEDESTRAÙE 6 / REIFERBAHN 4**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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	5
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Gasversorgung	8
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	8
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
5.1	Bodenschutz	8
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>9</b>

## **ANLAGE**

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich Schmiedestraße 6 / Reiferbahn 4

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für die Grundstücke Schmiedestraß 6 / Reiferbahn 4 besteht die Absicht, die dort vorhandene Bebauung abzureißen und eine Neubebauung mit Wohngebäuden und einem Ärztehaus vorzunehmen. Es sind ca. 15-20 Wohnungen und mehrere Arztpraxen in einem Ärztehaus geplant. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt das Vorhaben und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Durch das Vorhaben ist für das Quartier Schmiedestraße / Reiferbahn eine deutliche Aufwertung zu erwarten. Die alte Bausubstanz führt hier derzeit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, die durch die Planung beseitigt wird. Zudem wird mit der zentrumsnahen Lage der geplanten Wohnungen eine weitere Belebung der Innenstadt einhergehen. Das geplante Ärztehaus verbessert die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und ist auch fußläufig gut erreichbar.

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. 700 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 Stadt Heiligenhafen hat am                    die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 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 Baufläche aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Plangebiet liegt tlw. im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen (Bereich Schmiedestraße).

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen zwischen Schmiedestraße und Reiferbahn und umfasst die Flurstücke 62/4 und 75/9 der Flur 9 der Gemarkung Heiligenhafen. Auf dem Grundstück befinden sich die Gebäude eines Getränkemarktes und eines Gewerbebetriebes sowie Wohnnutzung. Angrenzend an das Plangebiet überwiegt Wohnbebauung sowie innerstädtisches Kleingewerbe. Das Gelände ist weitgehend eben. Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt.

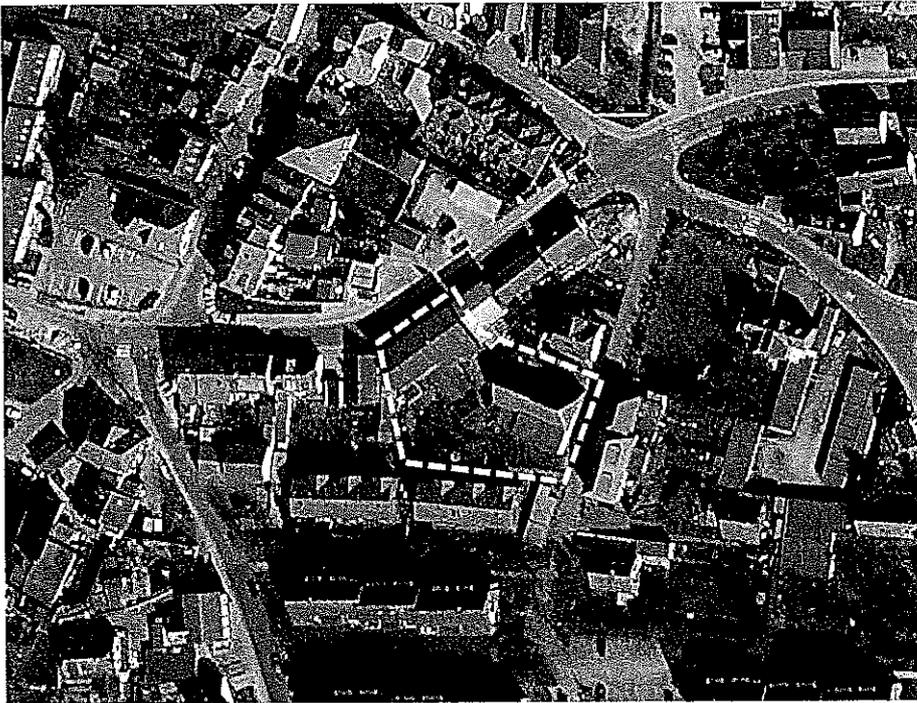


Abb.: Kreis Ostholstein internet Karte

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet	ca. 1.550 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 1.550 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. Immissionen werden von der geplanten Wohnbebauung und dem Ärztehaus nicht ausgehen. Ebenso befinden sich keine emittierenden Betriebe in der Nachbarschaft, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen könnten.

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 unter Beachtung der Gestaltungssatzung zulässig.

Im Hinblick auf Artenschutzbelange im alten Gebäudebestand werden die Vorschriften des BNatSchG beachtet. Es werden Begehungen zum Auffinden von Fledermausquartieren und Vogelnestern vorgenommen. Soweit geschützte Arten betroffen sind, werden die notwendigen Maßnahmen vor Abriss der Gebäude beachtet.

### 3.3 Bebauungskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit drei Gebäuden vor. Das Ärztehaus wird zur Schmiedestraße orientiert; die Wohnbebauung soll im Süden des Grundstücks bzw. an der Reiferbahn platziert werden. Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.

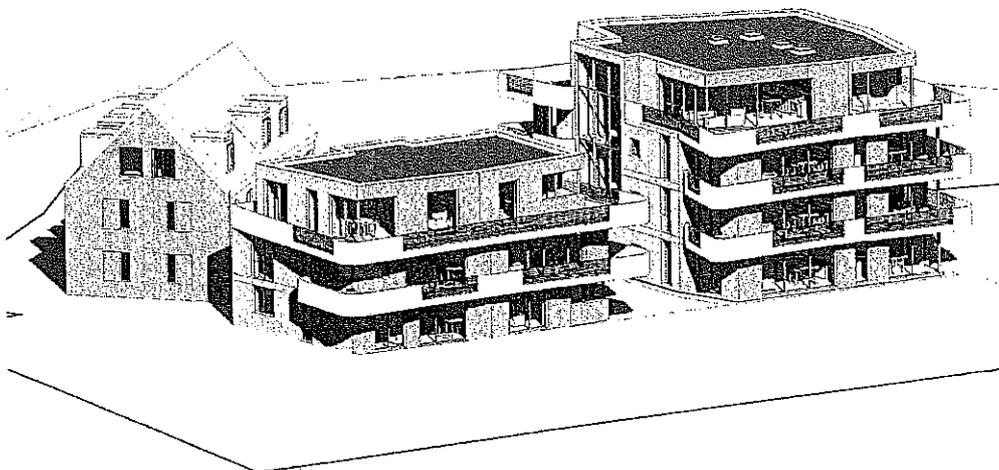


Abb.: Bebauungskonzept (pape architekten)

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, um das Ärztehaus und die Wohnbebauung auf dem Grundstück realisieren zu können. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in der dichten innerstädtischen Bebauung die Wohnruhe stören könnten.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Unterbringung des gewünschten Bauvolumens wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Für die Tiefgarage wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 erforderlich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der geplanten Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Westen des Plangebietes und drei Vollgeschossen an der Reiferbahn festgesetzt. Darüber hinaus werden max. zulässige Gebäudehöhen vorgesehen, die der Einfügung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld dienen. Die geplanten Gebäude präsentieren sich mit ca. 9-12 m etwas höher als die bislang vorhandene und umliegende Bebauung, bei Einhaltung der Grenzabstände werden Beeinträchtigungen der Nachbarschaft aber nicht entstehen.

#### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Baulinie zur Schmiedestraße nimmt die straßennahe Platzierung der Baukörper in der Nachbarschaft auf. Im Übrigen wird die überbaubare Fläche großzügig festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten. Terrassen und Balkone sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Bauflächen zulässig.

In der abweichenden Bauweise ist geregelt, dass das Vorhaben an der Schmiedestraße mit seitlicher Grenzbebauung zulässig ist. Diese Bauweise entspricht der in der Schmiedestraße vorgefundenen Bebauung. Ansonsten sind die Abstandsflächen der Landesbauordnung einzuhalten.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Das Grundstück ist über Schmiedestraße und Reiferbahn erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Reiferbahn untergebracht. Neben dem Ärztehaus werden in geringer Anzahl Stellplätze auch ebenerdig angeboten. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

### **3.6 Grünplanung**

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund der engen innerstädtischen Lage des Grundstücks gering. Festsetzungen erfolgen hier nicht. Die unbebauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch genutzt werden.

#### **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).

Im Hinblick auf das nicht von vornherein auszuschließende Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist folgendes vorgesehen:

- Zweimalige Detektorbegehung zur Wochenstubezeit (Juni + Juli), insbesondere zur Einflugzeit (vor Sonnenaufgang) zur Ermittlung von Sommerquartieren in den Gebäuden.
- Zusätzliche Gebäudebegehung zum Auffinden von Fledermausquartieren und Vogelnestern und Einschätzung des Gebäudes auf Fledermauswinterquartierpotenzial.
- Falls Fledermauswinterquartierpotenzial vorhanden ist, Kontrolle der Gebäude vor geplantem Abriss zur Fledermauswinterquartierzeit erneut auf aktuellen Fledermausbesatz.

Soweit sich aus den vorgenannten Begehungen artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben, werden diese beachtet und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

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. 90 ist am ..... rechtskräftig geworden.

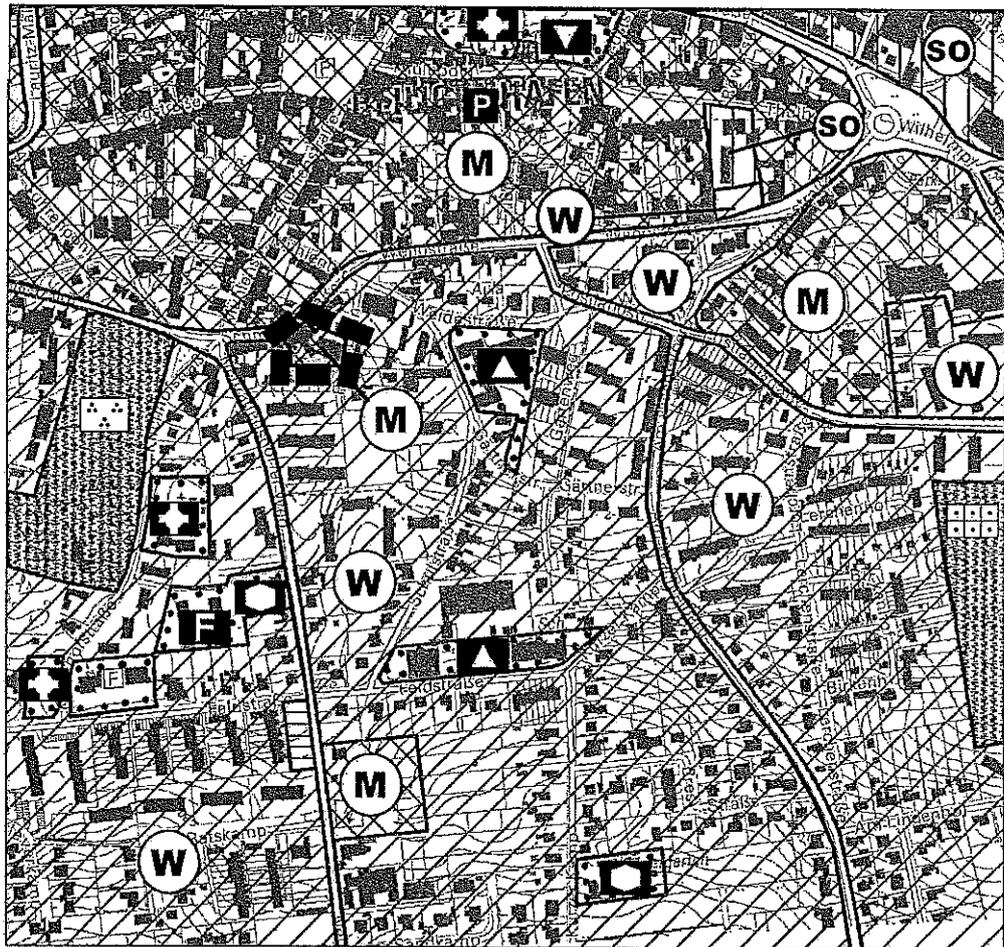
Anlage:

## 40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAFEN DURCH BERICHTIGUNG

für den Bereich Schmiedestraße 6 und Reifenbahn 4 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Mischgebietes.

Heiligenhafen, den .....

Stadt Heiligenhafen  
- Der Bürgermeister -

Siegel

