

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
X	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg)

A) SACHVERHALT

Die Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG beabsichtigt, das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm zwischen dem Lütjenburger Weg im Norden und dem Dazendorfer Weg im Süden für Wohnungsbau zu entwickeln.

Im südlichen Teilbereich sollen insgesamt 95 Eigentumswohnungen entstehen. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist der Bau einer Seniorenresidenz mit insgesamt 79 Pflegeplätzen und 20 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ durch die Residenzgruppe Bremen geplant.

Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich.

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. 89 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Der Vorentwurf wird vom planbearbeitenden Architekten, Herrn Wefers, in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 03.03.2016, 19.30 Uhr erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit der Antragstellerin ist eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für die Flurstücke 11/11 und 11/13 der Flur 3 wird der Bebauungsplan Nr. 89 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Mit der Bauherrin ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

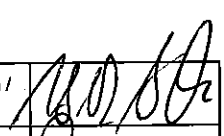
Stimmenthaltung:

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.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	18.2.16
Büroleitender Beamter	19/2



Projektbeschreibung zum Antrag auf Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 89 für das Gebiet „zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“

Hiermit stellt die Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG, Schulstraße 4, 23774 Heiligenhafen, als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 für das Gebiet „zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ mit dem Planungsziel WA - Allgemeines Wohngebiet.

Projektbeschreibung

1. Allgemein

Die Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG beabsichtigt, das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm, welches die Flurstücke 11/11 und 11/13 umfasst, für Wohnungsbau zu entwickeln. Das Areal wird im Norden durch den Lütjenburger Weg und im Süden durch den Dazendorfer Weg begrenzt.

Im Süden sollen insgesamt 95 Eigentumswohnungen durch die Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG entstehen.

Auf dem Nordteil ist der Bau einer Seniorenresidenz mit insgesamt 79 Pflegeplätzen und 20 Wohneinheiten für „betreutes Wohnen“ durch die Residenz-Gruppe Bremen geplant.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Gebiet als W - Wohnbaufläche dar. Die Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG zeichnet insgesamt verantwortlich für den Bebauungsplan.

2. Bestandsgebäude

Der auf dem östlichen Teil des Grundstücks anzutreffende Gebäudebestand entstammt der früheren Nutzung als Hühnerfarm und ist durch großflächige Wirtschafts- und Hallengebäude in eingeschossiger Bauform geprägt. Die Bausubstanz ist für das geplante Anforderungsprofil qualitativ nicht relevant und muss daher komplett abgerissen werden.

3. Grundstücksfläche, Teilgrundstücke, geplante Wohneinheiten

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 17.956 qm. Durch die in Punkt 1 beschriebene geteilte Nutzung der Fläche und die weiterführende Grundstücksteilung der Wohnbaufläche sollen sich die folgenden Teilgrundstücke von Süden nach Norden ergeben:

- Teilgrundstück 1 = ca. 2.575 qm (25 WE Wohnungsbau, Tiefgarage)
- Teilgrundstück 2 = ca. 3.018 qm (26 WE Wohnungsbau, Tiefgarage)



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für das Gebiet „zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antrag Aufstellungsbeschluss

- Teilgrundstück 3 = ca. 4.212 qm (44 WE Wohnungsbau, Tiefgarage)
- Teilgrundstück 4 = ca. 854 qm (Frei- und Spielfläche)
- Teilgrundstück 5 = ca. 7.297 qm (79 Pflegeplätze, 20 WE betreutes Wohnen)

4. Geplante Bebauung

Wohnungsbau - Teilgrundstücke 1 - 4

Der Städtebau gliedert sich im Wesentlichen in 8 zueinander versetzte Baukörper mit insgesamt 95 Wohneinheiten. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, sind die Freiflächen zwischen den Gebäuden der fußläufigen Erschließung und der Feuerwehr vorbehalten. Im östlichen Übergangsbereich zur Seniorenresidenz soll eine neue Frei- und Spielfläche entstehen, die vom gesamten Wohnquartier und der Seniorenresidenz genutzt werden soll. In der Höhenentwicklung folgt die geplante Bebauung dem bestehenden Geländeverlauf. Zur östlich angrenzenden Einfamilienhausstruktur werden zwei 2-geschossige (zzgl. Staffelgeschoss) Baukörper angeordnet, die zum Bestand vermitteln sollen. Nach Westen werden sechs weitere 3-geschossige (zzgl. Staffelgeschoss) Baukörper angeordnet. Der westliche Übergang zur Kleingartensiedlung soll durch einen Abpflanzungstreifen begrünt werden. Für die geplante Wohnbebauung sind Flachdächer vorgesehen.

Seniorenresidenz / betreutes Wohnen - Teilgrundstück 5

Die zum Lütjenburger Weg hin gelegene Seniorenresidenz besteht aus zwei Gebäuden: Einem 2-geschossigen (zzgl. Dachgeschoss) doppelten Stadtvillentypus mit Walmdach (mit Flachdachanteilen), der sich parallel zur Straße anordnet und ca. 20 Wohnungen für betreutes Wohnen beherbergen soll sowie einem 2-geschossigen (zzgl. Dachgeschoss) L-förmigen Baukörper mit Walmdach im rückwärtigen Bereich, welcher 79 Pflegeplätze (Einzelzimmer, Gemeinschaftsräume, Speisesaal, u.a.) in sich aufnehmen soll. Zwischen den Gebäuden sind Flächen für Erschließung und den ruhenden Verkehr angeordnet.

5. Erschließung, Verkehr

Wohnungsbau - Teilgrundstücke 1 - 4

Die Grundstücke werden separat erschlossen. Das Wohnquartier wird von Süden über den Dazendorfer Weg erschlossen. Über eine gemeinsame Grundstückszufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze erhält man hier Zugang zu drei Tiefgaragen, die in Summe Platz für 95 Stellplätze bieten werden (Anwohner, Besucher). Die oberirdische Quartierserschließung erfolgt über ein fußläufiges Wegenetz, welches auch der Feuerwehr zur Verfügung steht und über ein Wegerecht an die Probst-Röhl-Straße angebunden wird.

Seniorenresidenz / betreutes Wohnen - Teilgrundstück 5

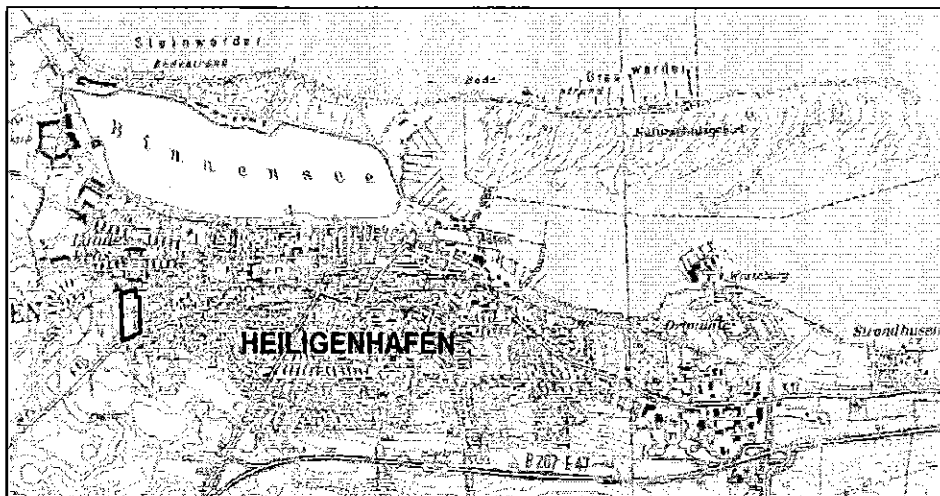
Die Seniorenresidenz ist über den Lütjenburger Weg erreichbar und wird direkten Zugang zu den insgesamt 40 ebenerdig angeordneten Stellplätzen sowie der Anlieferungszone bieten.



6. Anlagen

- Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
- Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches
- Lageplan „Wohnen im Park“
- Lageplan „Wohnen im Park“ Feuerwehr, TG, Teilung
- Gesamtansicht „Wohnen im Park“
- Geländeschnitte „Wohnen im Park“
- GRZ/GFZ „Wohnen im Park“
- Lageplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen“
- Ansichten „Seniorenresidenz“
- Ansichten „Betreutes Wohnen“
- GRZ/GFZ „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen“
- Stellplatznachweis „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen“

Anlage 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Heiligenhafen

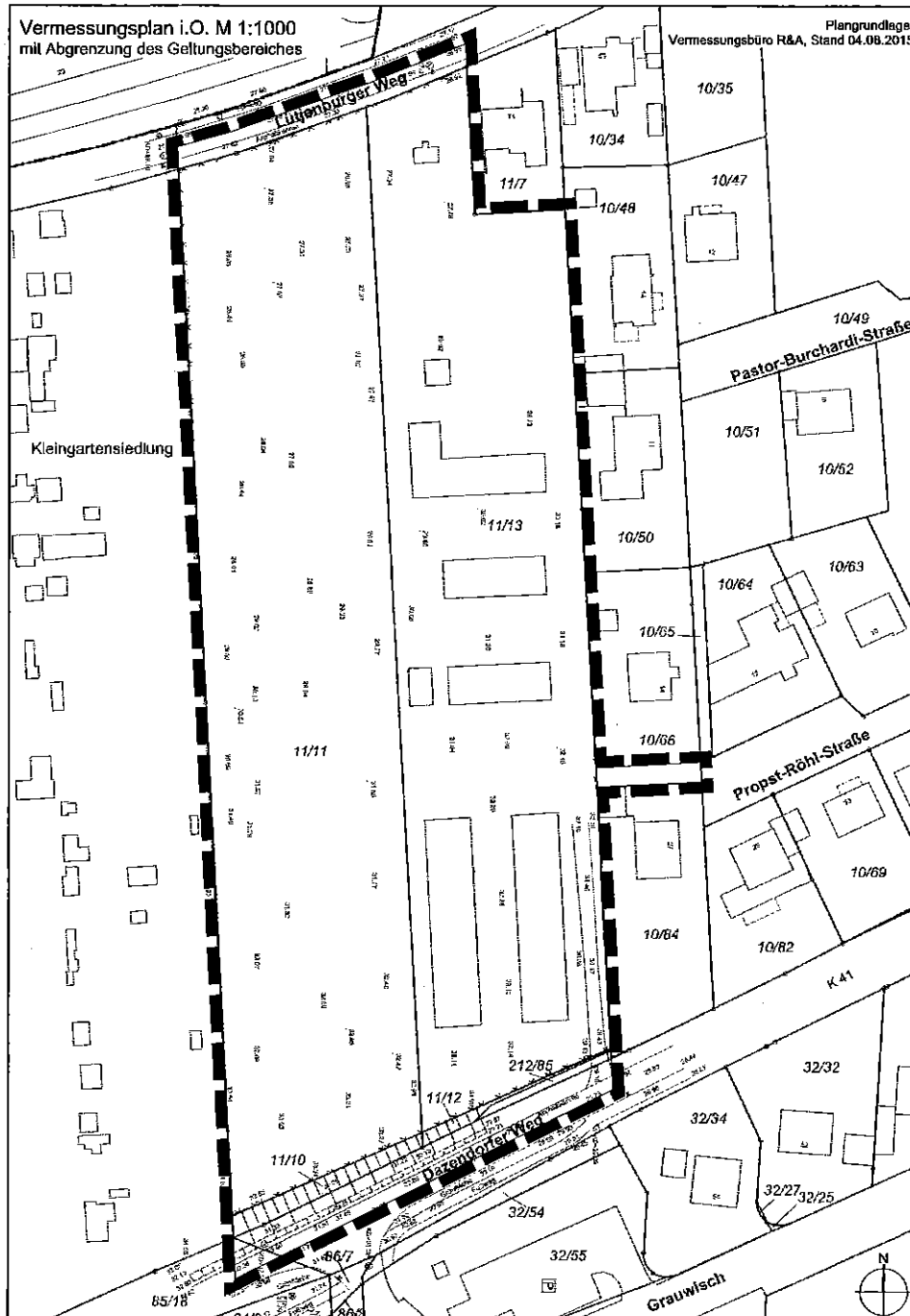




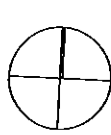
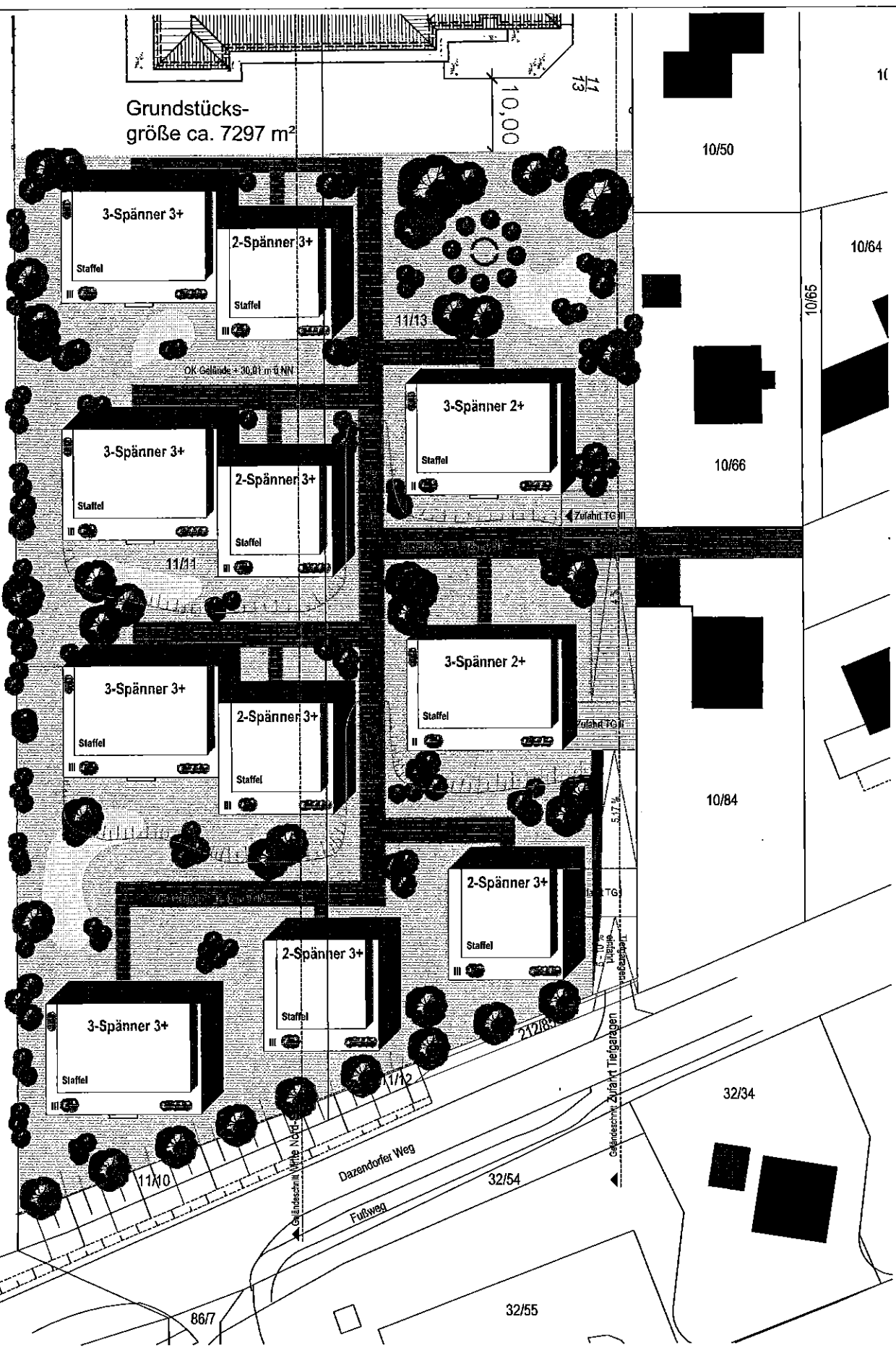
Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für das Gebiet „zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antrag Aufstellungsbeschluss

16.02.2016

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Grundstücksgröße ca. 7297 m²



BAUVORHABEN:
Wohnen im Park
 Entwicklung eines Neubaugebietes
 am westlichen Rand von Heiligenhafen
 zwischen Lütjenburger und Dazendorfer Weg

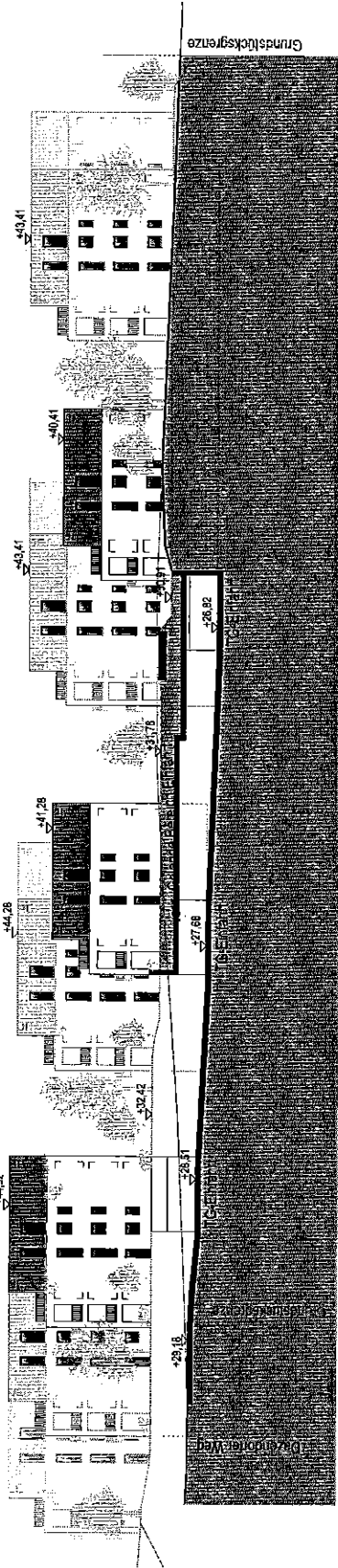
BAUHERR:
**Wohnpark Heiligenhafen GmbH
 & Co. KG**
vertreten durch Herrn Stefan Zocher | Gartenweg 2 | 23774 Heiligenhafen

Vorplanung
 Zeichnung: 1 - 1000
Lageplan

Maßstab: 1:500
 Datum: 01.02.2016

JAN F. GOLLUS
 DIPL.-ING. ARCHITEKT VFA
 www.gollus-architekt.de

Mühlenstr. 21 - 23774 Heiligenhafen
 Tel. 04362 / 502560-Fax. 04362 / 502561
 architekturbuero.gollus@gmx.de



BAUVORHABEN:
 Wohnen im Park
 Entwicklung eines Neubaugebietes
 am westlichen Rand von Heiligenhafen
 zwischen Lötteringer und Dänische-Weg

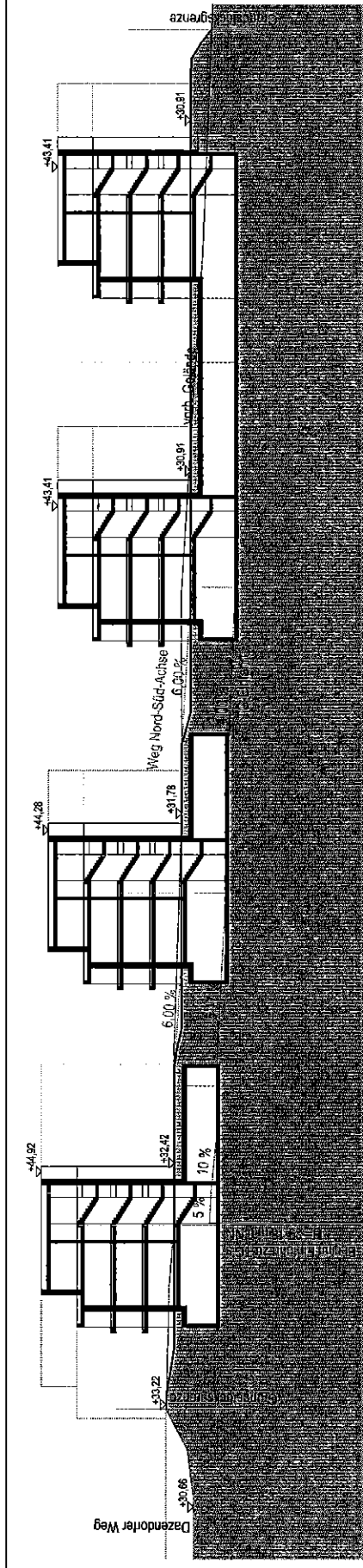
BAUHERR:
 Wohnpark Heiligenhafen GmbH
 & Co. KG
 vertreten durch Hr. Stefan Zocher
 Gartenweg 2 | 23774 Heiligenhafen

Vorbereitung
 Zeichnung: 1-3000

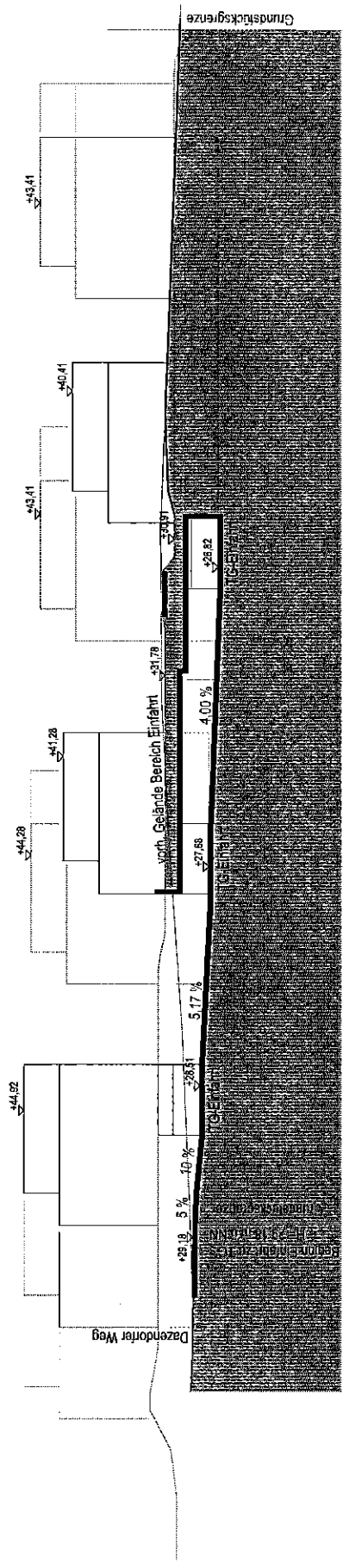
Gesamtschnitt längs
 Schnitt Zufahrt Tiefgarage

Mischmaß: 1:250
 Datum: 23.01.2016

JAN F. GOLLUS
 DPL-ING. ARCHITECT UFA
 www.gollus-architekt.de
 Mühlenstr. 21 • 23774 Heiligenhafen
 Tel. 04527 / 50250 • Fax. 04527 / 50261
 architektur@jfgollus@gmx.de



Gelandeschnitt Mitte Nord - Süd



Gelandeschnitt Zufahrt Tiefgarage

BAUVORHABEN:
 Wohnen im Park
 Entwicklung eines Neubaugeländes
 am westlichen Rand von Halligenhafen
 zwischen Lüneburger und Dazendorfer Weg

BAUHERR:
 Wohnpark Halligenhafen GmbH
 & Co. KG
 vertreten durch Hr. Stefan Zocher
 Geilenweg 2 | 23774 Halligenhafen

Entwurf für B-Plan
 1-2000

Gelandeschnitte
 Mitte Nord - Süd
 Zufahrt Tiefgarage
 Datum:
 1.2.2016
 1.2.2016

JAN F. GOLLUS
 Dipl.-Ing. Architekt VFA
 www.gollusarchitektur.de

Mühlenstr. 21 • 23774 Halligenhafen
 Tel. 04842 / 52349 Fax. 04842 / 52349
 architektur@buro.gollus@gmx.de

Maß der baulichen Nutzung – GRZ

Kennzahlen:

Grundstück:	10.659,01 m ²				
3-Spänner:	316,88 m ²	x	6	=	1.901,28 m ²
2-Spänner:	232,50 m ²	x	5	=	1.162,50 m ²
					<u>3.063,78 m²</u>

Wege:	1.131,70 m ²
TG's nicht überdeckt:	1.676,21 m ²
Zufahrt (abzgl. Wegstück)	448,98 m ²

Gesamte Bebauung:

GRZ 1 (Geb.):	3.063,78	/10.659,01	=	0,29
GRZ 2 (komplett):	(3.063,78 + 1.131,70 + 1.676,21 + 448,98)	/10.659,01	=	0,59

Teilgrundstücke:

Teilgrundstück I (2.574,73 m²)

GRZ 1:	781,88	/2.574,73	=	0,30
GRZ 2:	(781,88 + 876,00 + 121,46)	/2.574,73	=	0,69

Teilgrundstück II (3.017,88 m²)

GRZ 1:	866,26	/3.017,88	=	0,29
GRZ 2:	(866,26 + 355,20 + 93,76 + 10,00 + 243,07 + 124,25)	/3.017,88	=	0,56

Teilgrundstück III (4.212,08)

GRZ 1:	1.415,65	/4.212,08	=	0,34
GRZ 2:	(1.415,64 + 956,44 + 245,25 + 116,69 + 116,20)	/4.212,08	=	0,68

Teilgrundstück IV (854,38)

Unbebaut, dient als Freizeit- und Gartengrundstück für die Bewohner der Teilgrundstücke I – III !

Maß der baulichen Nutzung - GFZ

Kennzahlen:

Grundstück:	10.659,01 m ²				
Gebäude (ohne Staffelgeschoss, BGF a)					
3-Spänner 3+:	860,31 m ²	x	4	=	3.441,24 m ²
3-Spänner 2+:	573,54 m ²	x	2	=	1.147,08 m ²
2-Spänner 3+:	633,15 m ²	x	5	=	<u>3.165,75 m²</u>
					7.754,07 m ²

Gesamte Bebauung:

$$\text{GFZ: } 7.754,07 \quad / 10.659,01 \quad = \quad 0,73$$

Teilgrundstücke:

Teilgrundstück I (2.574,73 m²)

$$\text{GFZ: } (2 \times 633,15 + 1 \times 860,31) \quad / 2.574,73 \quad = \quad 0,83$$

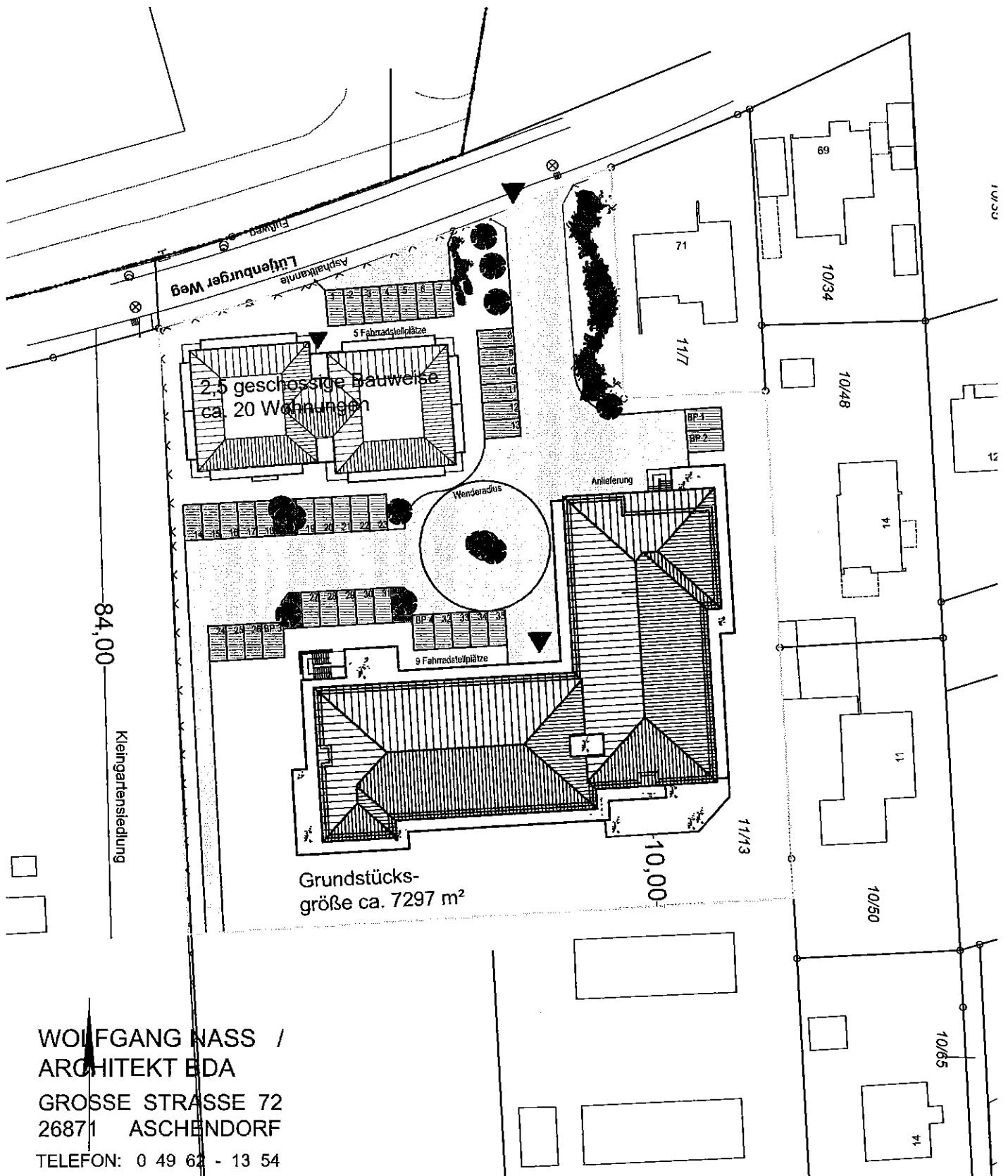
Teilgrundstück II (3.017,88 m²)

$$\text{GFZ: } (1 \times 860,31 + 1 \times 633,15 + 1 \times 573,54) \quad / 3.017,88 \quad = \quad 0,68$$

Teilgrundstück III (5.066,46)

$$\text{GFZ: } (2 \times 860,31 + 2 \times 633,15 + 1 \times 573,54) \quad / 5.066,46 \quad = \quad 0,70$$

NEUBAU EINER SENIORENRESIDENZ MIT CA. 80 PFLEGEPLÄTZEN UND 20 WOHN EINHEITEN FÜR BETREUTES WOHNEN IN HEILIGEN- HAFEN AM LÜTJENBURGER WEG



WOLFGANG NASS /
ARCHITEKT BDA

GROSSE STRASSE 72
26871 ASCHENDORF

TELEFON: 0 49 62 - 13 54

TELEFAX: 0 49 62 - 65 30

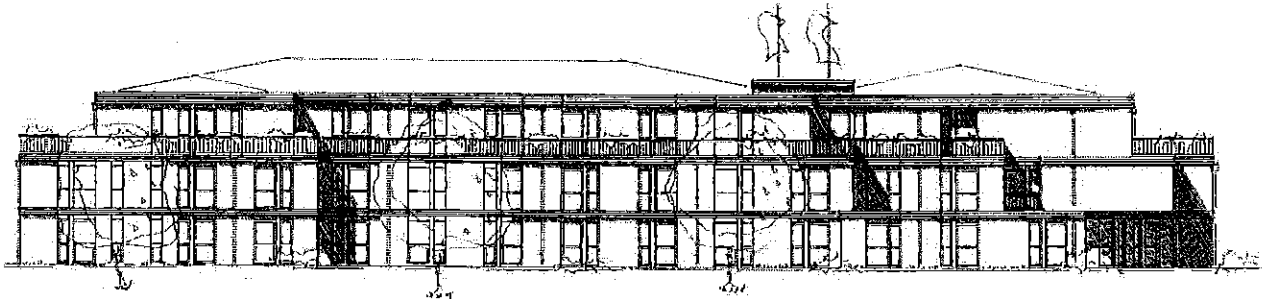
MOBIL: 01 72 - 4 08 33 78

E - MAIL: architekt_wolfgang@nass-aschendorf.de

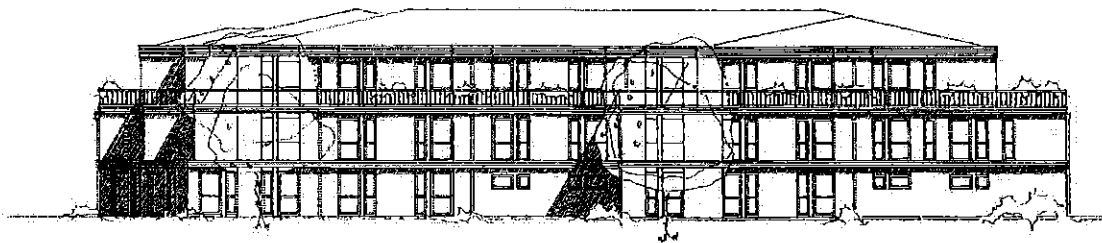
M 1 : 500

NEUBAU EINER SENIORENRESIDENZ MIT Ca. 80 PFLEGEPLÄTZEN UND 20 WOHN-EINHEITEN FÜR BETREUTES WOHNEN IN HEILIGENHAFEN AM LÜTJENBURGER WEG

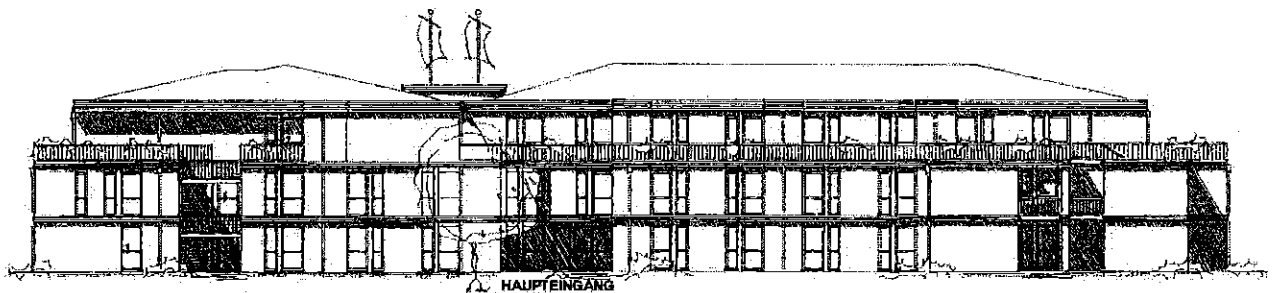
M 1:200



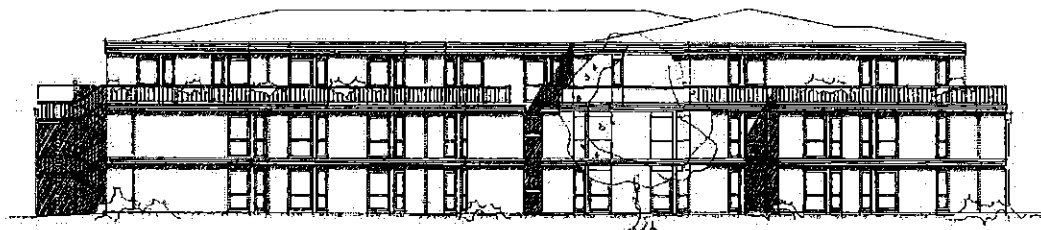
ANSICHT VON SÜDEN



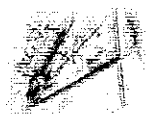
ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON NORDEN (STRASSENANSICHT)



ANSICHT VON WESTEN



WOLFGANG NASS
ARCHITEKT BDA.

GROSSE STRASSE 72
72673 ASCHENHÖRST
TELEFON: 0 49 42 - 13 54
TELEFAX: 0 49 42 - 65 36
MOBIL: 01 72 - 8 00 33 78

FAHRGEGEBER: wolgberg
GUT: 10/12/2015

10.12.2015

NEUBAU EINER SENIORENRESIDENZ MIT CA. 80 PFLEGEPLÄTZEN UND 20 WOHN EINHEITEN FÜR BETREUTES WOHNEN IN HEILIGEN- HAFEN AM LÜTJENBURGER WEG



Osten



Westen



Norden - Eingangsbereich



Süden

WOLFGANG NASS /
ARCHITEKT BDA

GROSSE STRASSE 72
26871 ASCHENDORF

TELEFON: 0 49 62 - 13 54

TELEFAX: 0 49 62 - 65 30

MOBIL: 01 72 - 4 08 33 78

E - MAIL: architekt_wolfgang@nass-aschendorf.de

M 1 : 200

NACHWEIS DER GRZ

(Grundflächenzahl)

Projekt: NEUBAU EINER SENIORENRESIDENZ MIT 79 PFLEGEPLÄTZEN IN HEILIGENHAFEN AM LÜTJENBURGER WEG, SOWIE NEUBAU VON 20 WOHNHEITEN FÜR BETREUTES WOHNEN

Bauherr: RESIDENZ BAUGESSELLSCHAFT MBH, KONSUL-SMIDT-STRASSE 12 IN 28217 BREMEN

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Grundfläche Seniorenresidenz Erdgeschoss

Neubau 1.971,38 m²

Grundfläche 20 Wohneinheiten (betreutes Wohnen)

Neubau 681,32 m²

SUMME 2.652,70 m²

Grundstücksfläche aus Flurstück 650 = ca. 7.297,00 m²

GRZ _{Hauptgebäude} = Summe der Grundfläche Neubauten / Grundstücksgröße

GRZ = 2.652,70 m² / 7.297,00 m² = **0,36**

Berücksichtigung der befestigten Fläche (Parkplätze und Zuwegung)

(durch AUTOCAD ermittelt)

Parkplatzfläche: ca. 487,50 m²

Zuwegungen: ca. 1.255,05 m²

Terrassen / Fußwege ca. 650,00 m²

Befestigte Flächen insgesamt 2.392,55 m²

GRZ = 5.045,25 m² / 7.297,00 m² = **0,69**

NACHWEIS DER GFZ

(Geschossflächenzahl)

Projekt: NEUBAU EINER SENIORENRESIDENZ MIT 79 PFLEGEPLÄTZEN IN
HIDDENHAUSEN, ORTSTEIL EILSHAUSEN AN DER MEIERSTRASSE

Bauherr: RESIDENZ BAUGESELLSCHAFT MBH, KONSUL-SMIDT-STRASSE 12 IN
28217 BREMEN

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

SENIORENRESIDENZ:

Grundfläche Erdgeschoss	1.971,38 m ²
Grundfläche Obergeschoss	1.915,62 m ²
Grundfläche Dachgeschoss	(kein Vollgeschoss)
Summe der Grundflächen	3.887,00 m²

BETREUTES WOHNEN (20 Wohneinheiten)

Grundfläche Erdgeschoss	681,32 m ²
Grundfläche Obergeschoss	681,32 m ²
Grundfläche Dachgeschoss	(kein Vollgeschoss)
Summe der Grundflächen	1.362,64 m²

SUMME BEIDER GRUNDFLÄCHEN 5.249,64 m²

GFZ = Summe der Grundflächen / Grundstücksgröße

GFZ = 5.249,64 m² / 7.297,00 m² = **0,72**

WOLFGANG NASS
ARCHITEKT BDA

GROSSE STRASSE 72
26871 ASCHENDORF
TELEFON: 0 49 62 - 13 54
TELEFAX: 0 49 62 - 65 30
MOBIL: 01 72 - 4 08 33 78

EMA |architekt| wolfgang
nass-archendorf.de

EINSTELLPLATZNACHWEIS

Projekt: NEUBAU EINER SENIORENRESIDENZ MIT 79 IN HEILIGENHAFEN AM LÜTJENBURGER WEG, SOWIE NEUBAU VON 20 WOHNHEIMEN FÜR BETREUTES WOHNEN

Bauherr: RESIDENZ BAUGESELLSCHAFT MBH, KONSUL-SMIDT-STRASSE 12 IN 28217 BREMEN

Nach § 50 LBauO Schleswig-Holstein

Stellplätze nach „Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf in Schleswig-Holstein“

SENIORENRESIDENZ MIT 79 PFLEGEPLÄTZEN

Nr. 1.8 Altenwohnheime, Altenheime

1 Stellplatz je 8-15 Plätze, 30 % für Behinderte- mindestens 1, Anteil für Besucher 75 %

Berechnung: 79 Pflegeplätze / 12 Pflegeplätze = 6,6 Einstellplätze
Mindestens 7 Einstellplätze

+ 75 % für Besucher = 5,0 Einstellplätze

+ 30 % für Behinderte = 3,6 Einstellplätze

**Erforderlich insgesamt:
(davon 4 für Behinderte)**

16 Einstellplätze

Nachweis der Fahrradabstellplätze lt. Richtzahlenwerte:

1 Einstellplätze je 10 Pflegeplätze = 8 Fahrradabstellplätze

50 % für Besucher = 4 Fahrradabstellplätze

Erforderlich insgesamt:

9 Fahradabstellplätze

20 WOHNUNGEN FÜR BETREUTES WOHNEN

Nr. 1.3 Gebäude mit Altenwohnungen
0,2 Stellplatz je Wohnung, davon Anteil für Besucher 20 %

Berechnung: 20 Wohnungen x 0,2 Einstellplätze = 4,0 Einstellplätze

+ 20 % für Besucher = 0,8 Einstellplätze

Erforderlich insgesamt:

5 Einstellplätze

Nachweis der Fahrradabstellplätze lt. Richtzahlenwerte:

0,2 Einstellplätze je 1 Wohnung = 4 Fahrradabstellplätze
10 % für Besucher = 1 Fahrradabstellplätze

Erforderlich insgesamt:

5 Fahradeinstellplätze

Aschendorf, den 12.02.2016

WOLFGANG NASS
ARCHITEKT BDA

GROSSE STRASSE 72
26871 ASCHENDORF
TELEFON: D 49 62 - 13 54
TELEFAX: D 49 62 - 65 30
MOBIL: 01 72 - 4 08 33 78

EMAIL: architekt_wolfgang@nass-azchendorf.de