

	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
- Seniorenbeirat: nein

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

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 17.03.2016 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 für den Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg, der den Neubau von ca. 85 Eigentumswohnungen sowie einer Seniorenresidenz vorsieht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.07.2016 bis einschließlich 11.08.2016 durchgeführt.

B) STELLUNGNAHME

Die im vorgenannten Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung dazu sind dieser Vorlage ebenfalls zur Kenntnis beigefügt.

Die aktuelle Planung wird vom planbearbeitenden Architekten, Herrn Wefers, in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.09.2016, 19.30 Uhr, erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine Vereinbarung geschlossen, welche die Stadt kostenfrei hält.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

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.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	30.08.2018
Amtsleiterin / Amtsleiter	31.08.2018
Büroleitender Beamter	27/8.2018

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung | 29.08.2016

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Die Anwohner der Probst-Röhl-Straße Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 17, 19;</p> <p>Stellungnahmen vom 09.08.2016</p> <p>Die Probst-Röhl-Straße ist derzeit eine reine Anliegerstraße als Sackgasse. Damit dieses auch in Zukunft gewährleistet ist, beantragen wir, die unterzeichnenden Anwohner, bezüglich des B-Planes Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen dafür Sorge zu tragen, dass der Durchgang von o. g. B-Plan zur Probst-Röhl-Straße eindeutig auch in Zukunft als reiner Fußgängerübergang, und falls notwendig, als Feuerwehrzufahrt im B-Plan Nr. 89 festgeschrieben wird.</p>				
	<p>Während der voraussichtlich mehrjährigen Bauphase ist der Lärmschutz zu unserem Wohngebiet sicherzustellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Zugang von der Probst-Röhl-Straße zum geplanten Wohngebiet wird auf ein Gehrecht für die Anlieger und ein Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge beschränkt. Andere Verkehre werden damit ausgeschlossen.</p> <p>Das Erschließungskonzept für das B-Plan-Gebiet Nr. 89 wird dahingehend geändert, dass die Wohnbebauung neben der Tiefgaragenzufahrt parallel eine oberirdische Zufahrt erhält sowie Besucherstellplätze innerhalb des Gebietes mit Geschosswohnungsbau nachzuweisen sind.</p>	X		
		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Regelungen zu Baustellenlärm sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hier sind die einschlägigen Vorschriften nach Bundes-Immissionsschutzgesetz und anderer Vorschriften zum Schutz der Anwohner anzuwenden, zur Baurealisierung Lärmschutzauflagen aufzugeben und deren Einhaltung zu kontrollieren.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung | 29.08.2016

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2	Detlef Heichel, Gabriele Heichel-Skibinski; Stellungnahmen vom 11.08.2016 Hiermit erheben wir, als direkt betroffene Anwohner, im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) folgende Einwände:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Durch das geplante Bauvorhaben ist unser Recht auf Leben und Gesundheit beeinträchtigt.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.	X		
	Im einzelnen sind wir wie folgt betroffen: Das Baugebiet liegt eingebettet von Einfamilienhäusern und einer Kleingartenanlage. Eine zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise verunstaltet das Gesamtbild des gesamten Wohngebietes und stört die homogene Gestaltung des gesamten Stadtgebietes zwischen Op Stolp, Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg empfindlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auch weiter westlich befindet sich am Lütjenburger Weg Geschosswohnungsbau und das Klinikgelände nördlich ist ebenfalls durch größere Baukörper geprägt. Das Baukonzept für das B-Plan-Gebiet sieht eine Höhenabstufung der Wohnbebauung von zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss in unmittelbarer Nachbarschaft der östlich gelegenen Bestandsbaugrundstücke zu weiter westlich folgenden Baukörpern mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Weiterhin wird eine private Grünfläche am östlichen Gebietsrand ausgewiesen. Dadurch wird ein baulich gestufter Übergang von der Einfamilienhausbebauung zu den geplanten Geschosswohnungsbauten geschaffen. Anpflanzungsvorgaben tragen zur Eingrünung des neuen Baugebietes und damit zur Integration in die Ortslage bei.		X	
	Durch die hohe Anzahl der geplanten Wohneinheiten, sowie die Seniorenresidenz, entsteht für das alte Wohngebiet eine hohe Lärmbelastung. Vor allem dann, wenn man gewohnt ist bei offenem Fenster zu schlafen. Daher sollte man auf eine gemäß-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage entspricht den städtebaulichen und Umweltschutzziele mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.		X	

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung | 29.08.2016

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Inhalt der Stellungnahme Stigtere Bebauung, in Dichte und Höhe, hinwirken, mit dem Ziel die Wohneinheiten zu reduzieren.	Die Entwicklung von ca. 95 Eigentumswohnungen, die über den Dazendorfer Weg eine Tiefgaragenzufahrt erhalten, wird das vorhandene Wohngebiet am Lütjenburger Weg / Pastor-Burchardi-Straße/ Probst-Röhl-Straße bezüglich des Anwohnerverkehrs verkehrstechnisch nicht tangieren. Eine Lärmbelastung der vorhandenen Wohnbebauung, gerade auch vor dem Hintergrund der weiter unten beschriebenen Anpassung der Planung bezüglich einer oberirdischen Andienung für Besucher-, Anlieferungsverkehr u.ä., ist nicht erkennbar.			
	Auch während der Bauphase muss ein besonderer Lärmschutz für uns Anwohner gewährleistet sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Baulärms ist zu beachten, dass Regelungen zu Baustellenlärm nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Hier sind die einschlägigen Vorschriften nach Bundes-Immissionsschutzgesetz und anderer Vorschriften zum Schutz der Anwohner anzuwenden, zur Baurealisierung Lärmschutzaufgaben aufzugeben und deren Einhaltung zu kontrollieren.			X
	Allein die Seniorenresidenz wird den schmalen, bis dato ruhigen Lütjenburger Weg, durch die Besucheranfahrten und den Einsatz von Krankenwagen, Dienstleister, Lieferdiensten belasten und für eine deutlich erhöhte Lärmbelastung sorgen. Sollte eine Einfahrt vom Dazendorfer Weg nicht möglich sein, müssen Maßnahmen zum Lärmschutz (Flüsterasphalt, 30 Km Zone) für die Anwohner ergriffen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplanten ca. 20 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ und ca. 80 Pflegeplätze in der Seniorenresidenz am Lütjenburger Weg den Verkehr und damit verbundenen Lärmemissionen auf der vorhandenen Ortsteilstraße Lütjenburger Weg maßgeblich verändern. Hierzu wäre eine Verdoppelung des Verkehrs erforderlich. Dies ist nicht erkennbar. Aufgrund einer nach wie vor zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung des Lütjenburger Weges sind Überschreitungen der nach DIN 18005 zu beachtenden schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und		X	

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung | 29.08.2016

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Die Straßen Pastor-Burchardi-Str. und Probst-Röhl-Str. sind als reine Sackgassen ausgewiesen. Ein Durchgang vom neuen Bau- gebiet zur Probst-Röhl-Str. für motorisierten Straßenverkehr, wie er in der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 89 angedeutet ist, muss auf jeden Fall verhindert und unterbunden werden.</p>	<p>nachts 45 dB(A) nicht zu erwarten.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Zugang von der Probst-Röhl-Straße zum geplanten Wohn- gebiet wird auf ein Gehrecht für die Anlieger und ein Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge beschränkt. Andere Ver- kehre werden damit ausgeschlossen.</p> <p>Das Erschließungskonzept für das B-Plan-Gebiet Nr. 89 wird dahingehend geändert, dass die Wohnbebauung neben der Tief- garagenzufahrt parallel eine oberirdische Zufahrt erhält sowie Besucherstellplätze innerhalb des Gebietes mit Geschosswoh- nungsbau nachzuweisen sind, da die umgebenden Straßen hier- für nicht geeignet sind.</p>	X		
	<p>Die Probst-Röhl-Str. ist viel zu schmal für einen Durchgangsver- kehr und würde zu einer unerträglichen Lärmbelastigung füh- ren. Morgens und nachts wäre die Lärmbelastigung vor allem für ältere Anwohner, Kinder und Feriengäste unerträglich.</p> <p>Diese Erfahrung mussten wir Anwohner im Zuge der ersten vor- bereitenden Arbeiten auf dem geplanten Gelände bereits ma- chen, da bereits Schwerlastverkehr den Durchgang befahren hatte. Beschwerden diesbezüglich wurden bereits abgegeben.</p> <p>Weiterhin würde es durch den Verkehr zu Erschütterungen, Luft- verschmutzung und nicht zuletzt zu Wertverlusten für die eigene Immobilie kommen. Dafür ist dieses alte Wohngebiet nicht aus- gewiesen und ausgelegt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aufgrund der bisher auf die angrenzenden Grundstücke begrenz- ten Erschließungsfunktion der Probst-Röhl-Straße ist diese im Ausbauzustand nicht für größere Verkehre, insbesondere nicht für Schwerlastverkehre durch Baufahrzeuge ausgelegt. Beschä- digungen der Straße können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Bezüglich des Baulärms ist zu beachten, dass Regelungen zu Baustellenlärm nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.</p> <p>Lärmbelastungen, Abgase oder Erschütterungen während der Bauzeit haben vorübergehenden Charakter. Hier sind die gel- tenden gesetzlichen Vorschriften nach Bundes-Immissions- schutzgesetz und anderer Vorschriften zum Schutz der Anwoh- ner anzuwenden, zur Baurealisierung Lärmschutzauflagen auf- zugeben und deren Einhaltung zu kontrollieren.</p>	X		

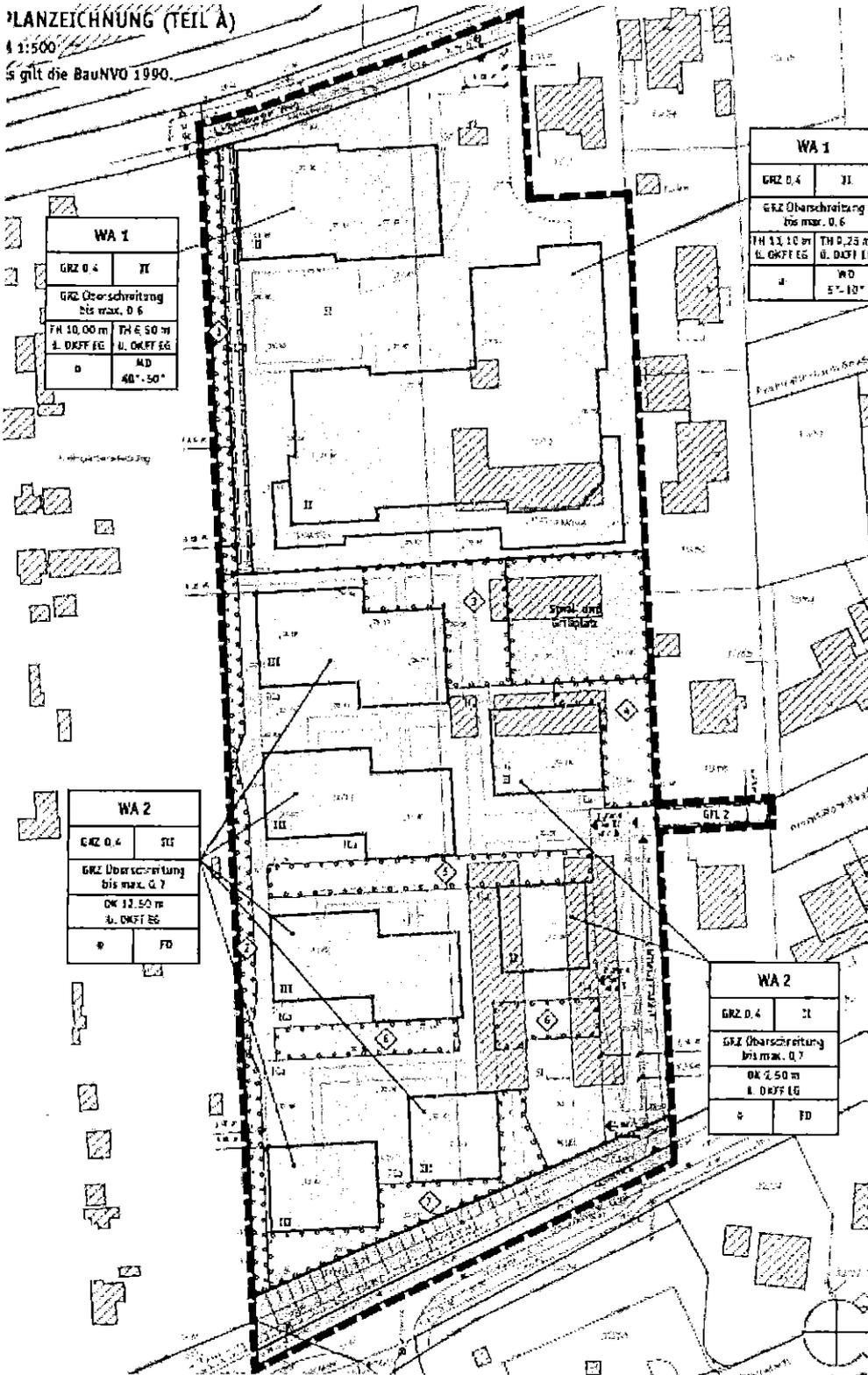
Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung | 29.08.2016

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Die Stellungnahme ist von 6 weiteren Anwohnern unterzeichnet.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

1:500

Es gilt die BauNVO 1990.



WA 1	
GRZ 0,4	II
GRZ Überschreitung bis max. 0,6	
FK 10,00 m u. OKFF EG	FK 5,50 m u. OKFF EG
Ø	AD 40°-50°

WA 1	
GRZ 0,4	II
GRZ Überschreitung bis max. 0,6	
FK 11,10 m u. OKFF EG	FK 9,25 m u. OKFF EG
Ø	WD 5°-10°

WA 2	
GRZ 0,4	III
GRZ Überschreitung bis max. 0,7	
OK 2,50 m u. OKFF EG	
Ø	FD

WA 2	
GRZ 0,4	III
GRZ Überschreitung bis max. 0,7	
OK 2,50 m u. OKFF EG	
Ø	FD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Nutzung durch Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen wie Wege und andere versiegelte Flächen nur bis zu einer Grundflächenzahl, die in der Planzeichnung festgesetzten „GRZ-Überschreitung bis max.“ überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Die höchstzulässige Gebäuhöhe regeln die Festsetzungen in der Planzeichnung. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) mit +0,00 m.

Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind

- als „Traufhöhe“ (TH) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche,
- als „Firsthöhe“ (FH) der höchste Punkt eines geneigten Daches und
- als „Oberkante“ (OK) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Oberkante, d.h. Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten, eines Gebäudes mit Flachdach.

Die festgesetzten Maße gelten inklusive aller Dachaufbauten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 2 und 5 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit abweichender Bauweise „a“ sind Gebäude über 60 m Länge zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Ausbildung als Carports oder Garagen ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Besucher-Stellplätze auf dem Baugrundstück nach dem Schlüssel je 3 Wohneinheiten 1 Besucher-Stellplatz nachzuweisen.

- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Besucher-Stellplätze und zusätzlich beschränkt auf maximal 16 Besucher-Stellplätze in dezentraler Verteilung im Wohngebiet zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Geb-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 für die in der Planzeichnung mit „L1“ bezeichnete Fläche wird
- ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und
 - ein Leitungsrecht zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.2 für die in der Planzeichnung mit „G1“ 27 bezeichnete Fläche wird
- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2,
 - ein Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeuge und
 - ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ein Solitärgehölz in Form eines hochstämmigen Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zur Begründung der Stellplätze für je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ein Solitärgehölz in Form eines hochstämmigen Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.4 und 6.5 können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zur Begründung ebenerdiger Stellplatzgruppen mit mehr als 6 Stellplätzen je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „1“ sind mindestens 5 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „2“ sind mindestens 4 Solitärgehölze in Form hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe oder Stammboische oder Halstär der Qualität 3 x verpfähelt, 150-175 cm breit gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen.

Die restlichen Flächen sind dicht mit Strüchern gemäß Gehölzliste 1 zu bepflanzen. Die Bepflanzung sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste 1 können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.6 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „3“ sind mindestens 3 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „4“ sind mindestens 2 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „5“ sind mindestens 1 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „6“ sind mindestens 1 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „7“ sind mindestens 1 Solitärgehölze, in Form hochstämmiger Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.7 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Grillplatz“ sind mindestens 3 Solitärgehölze in Form hochstämmiger Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.8 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut, befestigt oder für technische Anlagen bauseigener, mit einer Pflanzungsstrategie von mindestens 0,70 m freizustellen und intensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.9 Gehölzliste 1
Bei der Planungsmitteln Festsetzung Nr. 6.4 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Baum	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Baltischer Parrotiee
Betula pendula	Gemeine Hasel
Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Weißdorn
Prunus avium	Eurosisches Pfaffenhütchen
Prunus padus	Lautbaum
Quercus petraea	Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eibesche
Sorbus intermedia	Schwarze Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Baltischer Parrotiee
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Eucryphia europaea	Eurosisches Pfaffenhütchen
Fraxinus alba	Lautbaum
Fraxinus excelsior	Eiche
Jasmin officinale	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Wein-Rose, Apfel-Rose, Zaun-Rose
Rubus caesius	Krautbeere
Rubus fruticosus	Thrombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Ohn-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Parour-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eibesche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 64 LBO)

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 In den Baugebieten sind die jeweils im Plan festgelegten Dachformen als Hauptdachformen zulässig. Es bedeuten:
 MD - Mansarddach mit Flachdachanteilen,
 WD - Walmdächer,
 FD - Flachdächer.

Nebensächlich wie Vordächer und Giebel dürfen auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

HINWEISE

Regenwasserableitung
 Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lübburger Weg darf Regenwasser vom Flangebiet insgesamt nur geleitet mit einer Menge von maximal 15 l/s an das städtische Leitungssystem abgegeben werden. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung vor Regenwasser auf den Baugrundflächen zu berücksichtigen. Eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal im Brandenburg Weg scheidet aus, weil dort keine Kapazitäten mehr vorhanden sind.

Baumschutzsatzung
 Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumfällungen auf den Baugrundstücken sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 des Bebauungsplans abgeglichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Die erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsflächen, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 können hierfür nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 2722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1543).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 99) d.f. vom 23. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Landesverordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-Hol., S. 5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2547), zuletzt geändert durch Artikel 471 der Verordnung vom 21.08.2015 (BGBl. I, S. 1474).

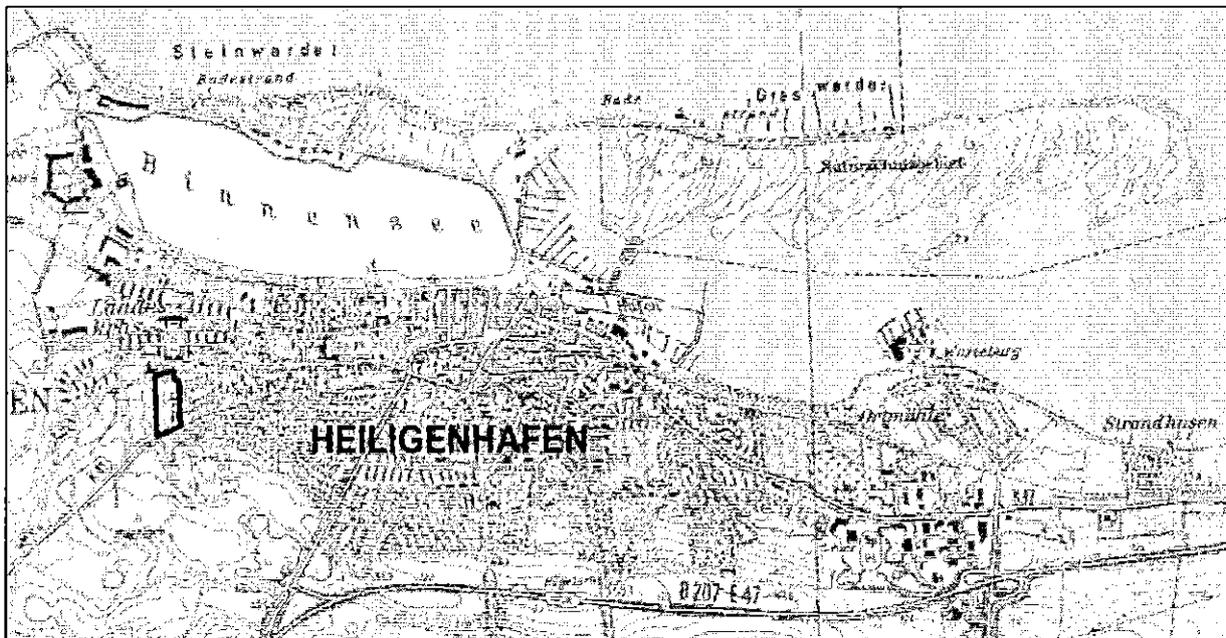
Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVBl. Schl.-H., S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVBl. Schl.-H., S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-Hol., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.07.2015 (GVBl. Schl.-Hol., S. 200, 203).



31.08.2016

Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 89
für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“
Begründung

Auftraggeber
Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG
Schulstraße 4
23774 Heiligenhafen

31.08.2016
Fassung zum Entwurf

Planverfasser
SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky
M. Sc. Julia Kowallick



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Ausgangssituation	4
1.4	Nähere Umgebung	4
1.5	Eigentumsverhältnisse	4
1.6	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	4
1.6.1	Landesentwicklungsplan	4
1.6.2	Regionalplan	5
1.6.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	Planinhalt und Abwägung	7
2.1	Planungsziele	7
2.2	Städtebauliches Konzept	7
2.2.1	Geplante Bebauung	7
2.2.2	Erschließung und ruhender Verkehr	10
2.2.3	Ver- und Entsorgung	11
2.2.4	Grünordnung	11
2.3	Planinhalte und Festsetzungen	11
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
2.3.4	Gestaltung	14
2.3.5	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	14
2.3.6	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	15
2.3.7	Ver- und Entsorgung	16
2.3.8	Grünflächen	18
2.3.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	18
2.4	Hinweise	19



3.	Verfahren	20
3.1	Förmliches Verfahren.....	20
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	21
3.3	Entwurfsplanung	21
4.	Durchführung des Bebauungsplans	22
5.	Flächenbilanz.....	22
6.	Beschluss über die Begründung	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89	3
Abb. 2:	Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen	6
Abb. 3:	Lageplan nördlicher Teilbereich (ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 04.08.2016)	8
Abb. 4:	Nordansicht Seniorenresidenz Pflegeeinrichtung (oben) und Betreutes Wohnen (unten) (ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 24.08.2016)	8
Abb. 5:	Lageplan südlicher Teilbereich einschließlich Tiefgaragen (ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 25.08.2016)	9
Abb. 6:	Lageplan Feuerweherschließung (ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 25.08.2016)	17



31.08.2016

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Begründung
Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen für den
„Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanes Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H. S. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObL. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObL. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2015 (GVObL. Schl.-H. S. 200, 203).



1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

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 ca. 85 Eigentumswohnungen entstehen. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist der Bau einer Seniorenresidenz mit insgesamt ca. 80 Pflegeplätzen und ca. 20 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ durch die Residenzgruppe Bremen geplant.

Die privaten Entwicklungsabsichten zu qualitativem Wohnungsneubau und altengerechtem Wohnraum mit bzw. ohne Pflegeleistung unterstützen die aus demografischen Gründen städtebaulich erforderlichen Anpassungs- und Entwicklungsprozesse zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Stadt Heiligenhafen.

Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadtvertretung hat dazu in der Sitzung vom 17. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird entsprechend im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h.

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Weiterhin gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (d.h. die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

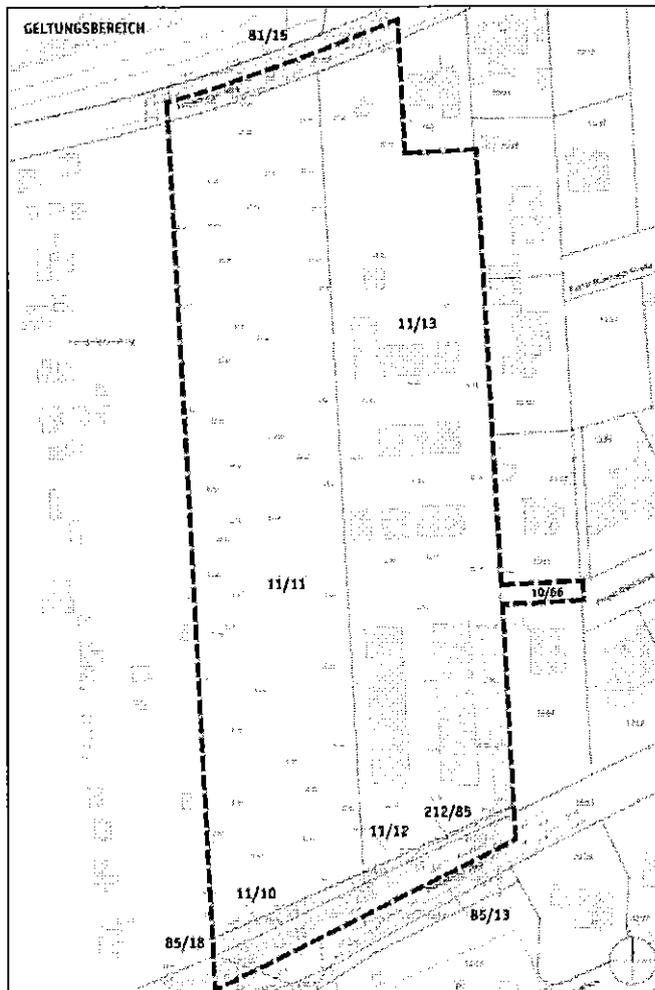
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Heiligenhafen innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89



Das Gebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm und wird begrenzt

- im Norden durch den Lütjenburger Weg,
- im Osten durch die Einfamilienhausgrundstücke an der Pastor-Burchardi-Straße und an der Probst-Röhl-Straße,
- im Süden durch den Dazendorfer Weg und
- im Westen durch eine Kleingartenanlage.

Nördlich des Lütjenburger Weges schließt das Gelände der Ameos-Klinik an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Es handelt sich um die Gemarkung Stadt Heiligenhafen, Flur 3, Flurstücke 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 212/85 vollständig sowie eine Teilfläche des Flurstücks 10/66, welche den Anschluss an die Probst-Röhl-Straße herstellt, und Teilflächen des Flurstücks 81/15 (Lütjenburger Weg) und der Flurstücke 85/13 und 85/18 (Dazendorfer Weg).



1.3 Ausgangssituation

Der auf dem östlichen Teil des Plangebietes anzutreffende Gebäudebestand entstammt der früheren Nutzung als Hühnerfarm und besteht aus eingeschossigen Wirtschafts- und Hallengebäuden. Die Bausubstanz ist für das geplante Anforderungsprofil qualitativ nicht relevant und wird komplett abgerissen.

Das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm verfügt über eine Grundstückszufahrt, die vom Dazendorfer Weg abgeht und an der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Die Topografie des Grundstücks ist gekennzeichnet durch einen von Nord nach Süd ansteigenden Geländeverlauf mit 26,92 m üNN am Lütjenburger Weg und 33,55 m üNN am Dazendorfer Weg. Der Dazendorfer Weg am Südrand des Baugrundstücks verläuft als Einschnitt. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes liegt er auf einer Höhe von ca. 32,26 m üNN und fällt nach Osten Richtung Stadt ab, auf 28,80 m üNN in der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

1.4 Nähere Umgebung

Das vorhandene Wohngebiet östlich des Plangebietes ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser zzgl. Dach gekennzeichnet. Hier herrschen Satteldächer als Dachform vor.

Die Kleingartensiedlung westlich des Plangebietes ist durch eingeschossige kleine Lauben und großflächige Gartenanteile gekennzeichnet. Entlang der Kleingartenanlage verläuft ein Fußweg unmittelbar angrenzend zum Plangebiet.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

1.6 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum definiert. Weiterhin gehört Heiligenhafen zu den Städten mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswandel, auf welchen reagiert werden muss.

Der Landesentwicklungsplan führt dazu aus:



„Auf eine veränderte Wohnungsnachfrage reagieren

Mit dem demographischen Wandel werden sich Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Flächenbedarf verändern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern deutlich zurückgehen wird, nimmt die Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnungen zu. Die Kommunen müssen sich bei der Flächenvorsorge, der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, der Gestaltung des Wohnumfelds und des Infrastrukturangebots auf diese Veränderungen einstellen.“ (S. 15 LEP)

1.6.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein hebt die Bedeutung der Einwohnerentwicklung hervor:

„Die Einwohnerentwicklung in den Städten und Gemeinden des Planungsraums wird von der natürlichen Entwicklung und in entscheidendem Maße von der Zuwanderung und dem kommunalen Angebot an Wohnungen und Bauflächen abhängen. Vor allem für ... die ... zentralen Orte muss es darum gehen, eine weitere Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern durch Verbesserungen beim Wohnumfeld ... sowie durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Neubauoptionen, nicht nur im Einfamilienhausbau, zu begrenzen.“ (S. 8 RP)

„Der Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck gehören in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Bis zum Jahr 2015 wird der Alterungsprozess weiter fortschreiten und zu einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner im Planungsraum führen. ... Die Veränderungen stellen neue Anforderungen an Wohnungsbau und Infrastruktur. Neben einer steigenden Nachfrage beispielsweise nach altengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen wird der Bedarf an Kindergartenplätzen oder Schulen rückläufig sein.“ (S. 9 RP)

1.6.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

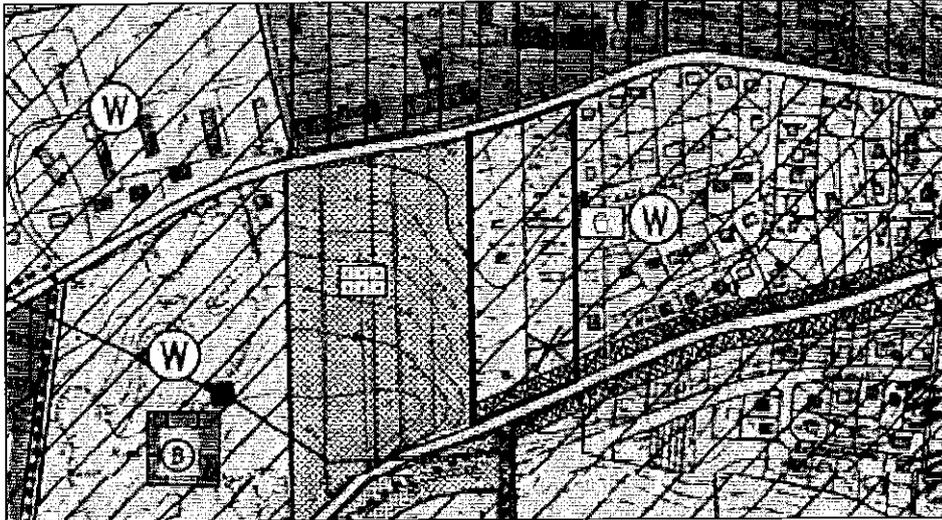
Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen (vgl. nachfolgende Abb.).



31.08.2016

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Abbildung 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen





2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Schaffung von neuem, zeitgemäßem Wohnraum in Geschosswohnungsbauweise für die Stadt Heiligenhafen, der verschiedene Generationen berücksichtigt.
- Ausweisung der geplanten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet.
- Ausschluss einer zweckentfremdeten Nutzung durch Ferienwohnungen oder Ferienhäuser.
- Regelung der Höhe der geplanten Bebauung zur Gewährleistung einer städtebaulichen Einbindung in das vorhandene Ortsumfeld aus überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung zzgl. Dachgeschoss bzw. aus kleingärtnerischer Nutzung.
- Verkehrliche Haupterschließung der Grundstücke über den Dazendorfer Weg bzw. über den Lütjenburger Weg.
- Sicherung einer Anbindung an die Probst-Röhl-Straße zugunsten von Fußgängern und Feuerwehr durch Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes.
- Entwicklung eines von oberirdisch parkenden Fahrzeugen weitgehend freien Wohnumfeldes für den südlichen Plangebietsteil durch Ausweisung von Tiefgaragen für die erforderlichen Pkw-Stellplätze und Regelung der Anordnung oberirdischer Besucher-Stellplätze.
- Anpflanzungsvorgaben zur angemessenen Gestaltung des Wohnumfeldes mit Großbäumen und dadurch Gewährleistung einer städtebaulichen Einbindung in das vorhandene Ortsbild.

2.2 Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept liegen die Architekturplanungen der beiden durch die jeweiligen Vorhabenträger beauftragten Architekten zugrunde.

2.2.1 Geplante Bebauung

Seniorenresidenz / betreutes Wohnen – nördliches Teilgrundstück (WA 1)

Die zum Lütjenburger Weg hin gelegene Seniorenresidenz besteht aus zwei Gebäuden: Einem doppelten Stadtvillentypus mit Mansarddach, der sich parallel zur Straße anordnet. In 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss werden hier ca. 20 Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten. Ein L-förmiger Baukörper mit Walmdach ist im



31.08.2016

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet und soll den Pflegebereich beherbergen. In 2 Vollgeschossen und einem mit großzügigen Terrassen ausgestatteten Staffelgeschoss werden insgesamt ca. 80 Pflegeplätze mit Einzelzimmern, Gemeinschaftsräumen, Speisesaal, u.a. untergebracht.

**Abbildung 3: Lageplan nördlicher Teilbereich
(ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 04.08.2016)**

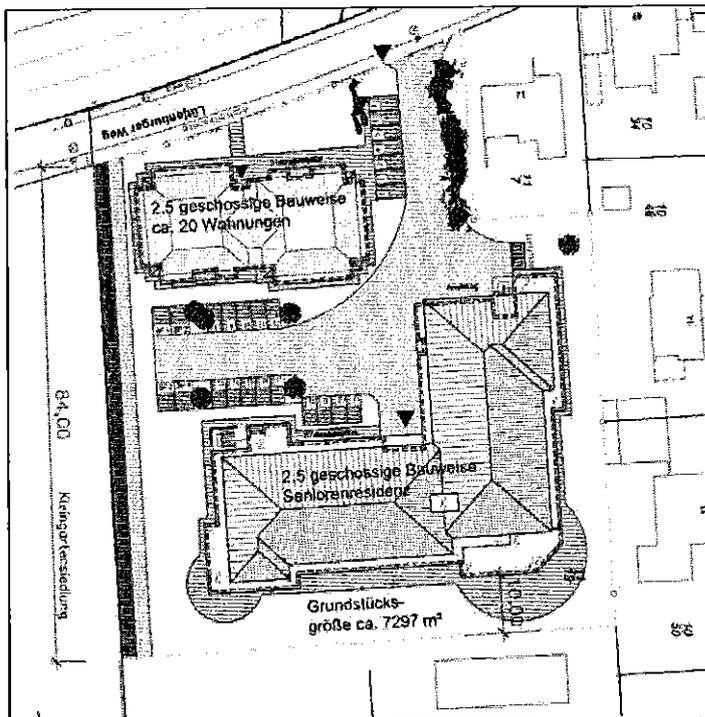
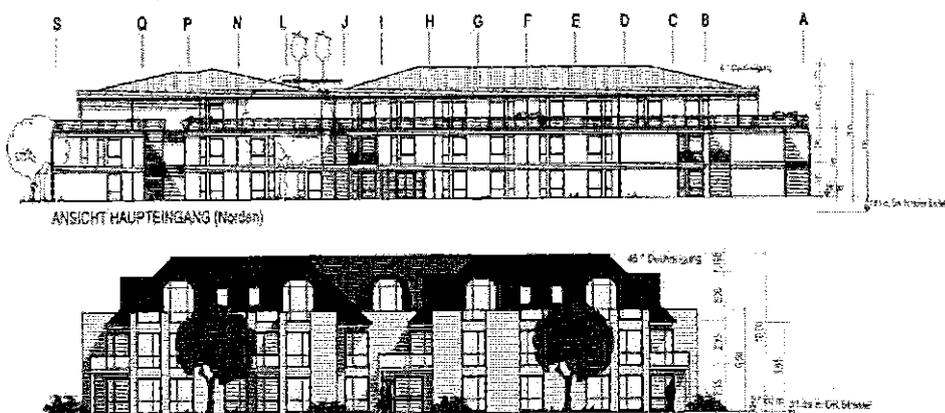


Abbildung 4: Nordansicht Seniorenresidenz Pflegeeinrichtung (oben) und Betreutes Wohnen (unten) (ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 24.08.2016)





31.08.2016

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

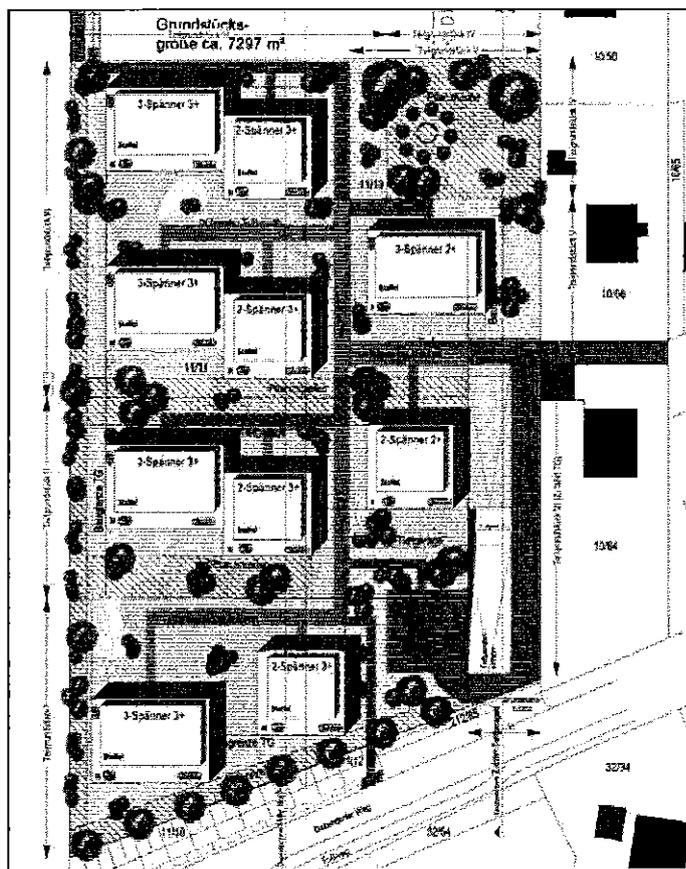
Wohnungsbau – südliches Teilgrundstück (WA 2)

Der Städtebau auf dem südlichen Teilgrundstück gliedert sich im Wesentlichen in 7 zueinander versetzt angeordnete Baukörper mit Flachdach. Diese Geschosswohnungsbaukörper sind als 2- bzw. 3-Spänner mit insgesamt ca. 85 Wohneinheiten geplant.

Zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung werden 2 Baukörper mit 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss angeordnet, die zum Bestand der eingeschossigen Einfamilienhäuser mit Dach vermitteln. Nach Westen und Süden werden 5 weitere Baukörper angeordnet, die jeweils aus 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss bestehen. Der westliche Übergang zur Kleingartensiedlung soll mittels eines Pflanzstreifens begrünt werden.

In der Höhenlage folgt die geplante Bebauung dem bestehenden Geländeverlauf, d.h. die Bebauung steigt von Norden nach Süden an. Im Süden bildet der Dazendorfer Weg den Abschluss des neuen Quartiers in Form eines Geländeeinschnittes.

**Abbildung 5: Lageplan südlicher Teilbereich einschließlich Tiefgaragen
(ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 25.08.2016)**





Im Nordosten des südlichen Teilgrundstücks wird als Übergangsbereich zur Seniorenresidenz eine neue Spiel- und Grillplatzfläche entstehen, die vom gesamten Wohnquartier und der Seniorenresidenz genutzt werden soll.

2.2.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen, im Norden den Lütjenburger Weg und im Süden den Dazendorfer Weg. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze sind die Tiefgaragenzufahrt sowie eine parallel angeordnete ansteigende, oberirdische Zufahrt für den geplanten Geschosswohnungsbau als private Verkehrsflächen vorgesehen und sichern die Erschließung des Grundstückes in die Tiefe ab.

Seniorenresidenz / betreutes Wohnen – nördliches Teilgrundstück (WA 1)

Zwischen den neu entstehenden Gebäuden sind ausreichend Flächen für die innere Erschließung und den ruhenden Verkehr vorhanden. Der ruhende Verkehr wird in Form ebenerdig angeordneter Stellplätze untergebracht. Hierbei werden auch Besucherstellplätze berücksichtigt.

Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge können das Grundstück vom Lütjenburger Weg aus anfahren. Die erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Müllabholung kann vom Lütjenburger Weg aus erfolgen.

Wohnungsbau – südliches Teilgrundstück (WA 2)

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt vorrangig in Tiefgaragen. Je Wohneinheit wird mindestens 1 Tiefgaragen-Stellplatz berücksichtigt. Zusätzlich sollen Besucherstellplätze innerhalb des Baugrundstückes gemäß dem Ansatz je 3 Wohneinheiten 1 Besucherstellplatz berücksichtigt werden. Diese werden zum einen gebündelt auf einer Fläche am Dazendorfer Weg vorgesehen sowie zum anderen in geringer Anzahl, dezentral verteilt, oberirdisch in Gebäudenähe angeordnet. Dadurch werden auch gebäudenah Parkflächen zum Ein- und Ausladen, für Lieferfahrzeuge oder Taxis sowie für Besucher geschaffen. Die oberirdischen Wege behalten eine vorrangige Funktion für die fußläufige Erschließung, jedoch sind sie auch durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Nur für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird zusätzlich zur oberirdischen Zufahrt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine verkehrstechnische Anbindung an die Probst-Röhl-Straße mittels Wegerecht zugelassen. Der übrige Autoverkehr wird ausschließlich über die private Verkehrsfläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze an den Dazendorfer Weg angebunden.

Die Müllabholung soll durch die Ausweisung eines Müllsammelplatzes unmittelbar am Dazendorfer Weg erfolgen, so dass kein Verkehr dieser Art innerhalb des Baugebietes stattfindet.



2.2.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Vorhabengebietes an Ver- und Entsorgungsleitungen ist grundsätzlich über den Dazendorfer Weg bzw. Lütjenburger Weg möglich. Leitungen auf dem Baugrundstück müssen voraussichtlich neu verlegt werden.

2.2.4 Grünordnung

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung werden Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist hierfür die Anpflanzung eines dichten Gehölzstreifens zur benachbarten Kleingartenanlage vorgesehen.

Zur Einbindung der im Vergleich zur Nachbarbebauung aus Einfamilienhäusern größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten wie auch der Seniorenresidenz werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke mit Großgrün in Form hochstämmiger Laubbäume vorgesehen. Für das Wohnungsbaugrundstück, welches größtenteils durch Tiefgaragen unterbaut werden soll, werden hierfür eigens Bereiche ausgewiesen, die frei von Tiefgaragenunterbauung gehalten werden, so dass die Anpflanzungen natürlichen Bodenanschluss erhalten.

Weiterhin werden Baumanpflanzungen für oberirdische Stellplätze vorgesehen, die zur Begrünung und Gliederung größerer Stellplatzanlagen beitragen.

2.3 Planinhalte und Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies sichert eine Einpassung in die vorhandene Baustruktur der Umgebung und ermöglicht eine gewisse Flexibilität der baulichen Nutzungen im Rahmen der Wohnprägung. Die Zulässigkeit der Seniorenresidenz und des Betreuten Wohnens ergibt sich danach aus § 4 Abs. 2 Nr. 3 als Anlage für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke.

Im Sinne der Einpassung in den Bestand, zur Absicherung der vorrangigen Nutzung als Wohnstandort und um keine störenden Nutzungen und Verkehre zu erlauben, wird von der Ausschlussmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden für nicht zulässig erklärt.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Aus oben genannten Gründen und als Klarstellung aufgrund in der Vergangenheit in anderen Baugebieten aufgetretener Fehlnutzung erfolgt auch die Festsetzung des Ausschlusses einer Nutzung durch Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße werden das Baugebiet WA 1 im Norden (geplante Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen) sowie das Baugebiet WA 2 im Süden (geplanter Geschosswohnungsbau) unterschieden.

Grundflächenzahl - GRZ

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete WA 1 und WA 2 für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,4 festgesetzt sowie durch die Ausweisung von Baugrenzen als enge Baukörperausweisungen weiter gesteuert. Die GRZ wie auch die Baugrenzen beinhalten auch Terrassenbereiche als Hauptanlagen. Die Werte beachten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und schützen somit den Boden und Naturhaushalt vor einer übermäßigen Versiegelung und Nutzungsdichte.

Überschreitung der GRZ

Die weitere Ausnutzung der Baugebiete durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird durch die Ausweisung von GRZ-Überschreitungswerten geregelt.

Für das WA 1 wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 zugelassen. Dies entspricht der nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung von 50%.

Für das WA 2 wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,7 zugelassen. Diese höhere Gesamtausnutzung für das WA 2 begründet sich mit der vorrangigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Dies hat zwar eine höhere Unterbauung des Grundstücks zur Folge, wird oberirdisch jedoch durch die Auflage zur intensiven Begrünung der nicht überbauten oder für Wege und andere Befestigungen benötigten Tiefgaragenflächen insgesamt zu einem höheren Grünanteil des Baugebietes führen. Deshalb ist eine höhere Grundstücksausnutzung für das WA 2 vertretbar.

Zahl der Vollgeschosse

Zur städtebaulichen Einordnung der geplanten Bebauung und Steuerung des Ortsbildes werden die jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Dies sind:

- im WA 1 zwei Vollgeschosse,
- im WA 2 für die Baukörper im östlichen Grundstücksbereich ebenfalls zwei Vollgeschosse und
- im WA 2 für die Baukörper im westlichen Grundstücksbereich drei Vollgeschosse.



31.08.2016

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Durch diese Abstufung von 2 Vollgeschossen im Norden und Osten des Plangebietes zu 3 Vollgeschossen im Westen und Süden des Plangebietes wird ein vertretbarer Übergang zur eingeschossigen Einfamilienhausbebauung im Osten und zur Bebauung des Klinikgeländes im Norden des Plangebietes geschaffen und gleichzeitig die Schaffung einer höheren Anzahl von Wohneinheiten gesichert.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind ausgebaute Dächer bzw. Staffelgeschosse zulässig, sofern sie unter den Definitionsgrenzen für Vollgeschosse nach Landesbauordnung bleiben.

Höhe der baulichen Anlagen

Weiterhin werden zur Sicherung des Ortsbildes maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie Höhen für Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Diese sind eng abgestimmt auf die jeweiligen Architektur-Planungen:

WA 1 „Betreutes Wohnen“:	Traufhöhe 6,50 m; Firsthöhe 10,00 m
WA 1 „Seniorenresidenz“:	Traufhöhe 9,25 m; Firsthöhe 11,10 m
WA 2 „Wohnbebauung, 2 Vollgeschosse“:	Oberkante 9,50 m
WA 2 „Wohnbebauung, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m

Als Bezugspunkt für diese Höhen wird die Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden mit $\pm 0,00$ m bestimmt. Danach sind die Trauf- und Firsthöhen sowie die Oberkante von Gebäuden ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) zu ermitteln.

Die Bebauung wird insgesamt von Norden nach Süden, dem vorhandenen topografischen Geländeverlauf folgend, ansteigen. Auf eine Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden der einzelnen Baukörper wird jedoch verzichtet, um einen planerischen Spielraum zu behalten.

2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form enger Baukörperausweisungen festgesetzt und begrenzt. Die Baugrenzen sind so gefasst, dass sie die zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen mit beinhalten oder es werden gesondert Baugrenzen für ebenerdige Terrassen ausgewiesen.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, um das städtebauliche Konzept einer aufgelockerten Baustruktur mit umgebenden Frei- und Gartenflächen zu gewährleisten. Dies entspricht auch den angrenzenden Bauquartieren und sichert die Einordnung des Plangebietes in die örtliche Baustruktur.

Für den L-förmigen Baukörper der Seniorenresidenz im WA 1 wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.



2.3.4 Gestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen und Dachneigungen der jeweiligen Architekturplanungen als gestalterische Vorgaben für die Hauptdächer festgesetzt. Das sind für die Baugebiete

WA 1 „Betreutes Wohnen“: Mansarddach mit Flachdachanteilen,
40° - 50° Dachneigung;

WA 1 „Seniorenresidenz“: Walmdach, 5° bis 10° Dachneigung;

WA 2 „Wohnbebauung“: Flachdach.

Nebendächer wie Vordächer und Giebel dürfen auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

2.3.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Die Lage von Stellplätzen im WA 1 sowie von Tiefgaragen, Besucher-Stellplätzen und einem Müllsammelplatz im WA 2 werden planzeichnerisch durch die Umgrenzung entsprechender Flächen eingegrenzt sowie durch textliche Festsetzung weiter gesteuert.

Im nördlichen Baugebiet WA 1 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Stellplatzanordnung wird dadurch auf die Flächen zwischen den beiden Baukörpern der Seniorenresidenz konzentriert. Störungen östlich benachbarter Grundstücke werden dadurch weitgehend vermieden, weil die Stellplätze durch den L-förmigen Baukörper abgeschirmt werden. Durch die Begrenzung der für Stellplätze nutzbaren Flächen verbleiben entlang des Lütjenburger Weges bis auf eine Zufahrt Grundstücksfreiflächen. Dies sichert ein gärtnerisch geprägtes Ortsbild entlang der öffentlichen Straße. Weiterhin wird damit der Ein- und Ausfahrtsverkehr von/auf den Lütjenburger Weg kontrolliert und geregelt.

Im WA 1 ist die Ausbildung von Stellplätzen als Carports oder Garagen nicht zulässig, um das städtebauliche Bild der Anlage nicht durch zusätzlichen Baukörper zu stören.

Im südlichen Baugebiet WA 2 sollen die erforderlichen, den Wohnungen zugeordneten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierfür erfolgt eine planzeichnerische Festsetzung der Flächen, die zusätzlich zu den überbaubaren Flächen durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen. Dabei werden Grundstücksflächen in Form von Streifen zwischen den Baukörpern von einer Unterbauung ausgespart, um Freiflächen mit gewachsenem Boden für Baumanpflanzungen oder auch andere Naturhaushaltsfunktionen wie Regenwasserrückhaltung zu sichern.

Durch textliche Festsetzungen wird für das Baugebiet WA 2 präzisiert, dass ebenerdige Stellplätze nur als Besucher-Stellplätze zulässig sind und deren Verortung festgelegt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen Besucher-Stellplätze für das Wohngebiet zum einen gebündelt auf einer Fläche am Dazendorfer Weg angeboten werden und zum anderen in begrenzter Anzahl (maximal 16 Besucher-



Stellplätze) dezentral in Gebäudenähe verortet werden. Letzteres dient vor allem der Abwicklung von Lieferverkehr (bspw. Umzug, Möbelerlieferung, sonstige Lieferdienste) oder auch der Anforderung von Fahrdiensten (Taxi o.ä.). Die gebäudenahen Besucher-Stellplätze werden hinsichtlich der Verortung planzeichnerisch nicht vorgegeben, sondern sind nur textlich in der Anzahl begrenzt. Es empfiehlt sich jedoch in der weiteren Planung, hierfür Verortungen über Tiefgaragenflächen auszuwählen.

Durch textliche Festsetzung wird für das WA 2 festgelegt, dass je drei Wohneinheiten ein öffentlich nutzbarer Besucher-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen ist. Der vorgegebene Ansatz beruht auf Erfahrungswerten für Geschosswohnungsbau. Dies ist erforderlich, weil die umgebenden Straßen nur begrenzt bis gar keine öffentlichen Parkmöglichkeiten bieten und benachbarte ruhige Anwohnerstraßen wie z.B. die Probst-Röhl-Straße nicht durch derartige Verkehre belastet werden sollen. Das Erfordernis, eine gewisse Anzahl von öffentlich nutzbaren Fahrzeug-Abstellflächen für die Allgemeinheit vorzusehen, wird daher dem Geschosswohnungsbau unmittelbar zugeordnet.

2.3.6 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes WA 1 im Norden erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Lütjenburger Weges. Für die innere Erschließung des Baugebietes WA 1 stehen die Zufahrt und die Stellplatzflächen zur Verfügung. Fußwege sind als untergeordnete Nebenanlagen ohne Einschränkung im Baugebiet unter Einhaltung der GRZ-Überschreitung zulässig. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des WA 1 wird ein 3,0 m breiter Weg als Fußwegeanbindung für die Bewohner des südlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus an den Lütjenburger Weg mit einem Gehrecht gesichert.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes WA 2 im Süden wird über die öffentliche Verkehrsfläche des Dazendorfer Weges und eine davon abgehende kombinierte Tiefgaragenzufahrt (7,50 m)/oberirdische Zufahrt (5,50 m) entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, erfolgen.

Die Zufahrt vom Dazendorfer Weg zu dieser privaten Verkehrsfläche erfolgt an der Stelle der bisherigen Grundstückszufahrt und ist planzeichnerisch als Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten zum Dazendorfer Weg werden nicht zugelassen. Die übrige Grundstücksgrenze des WA 2 zum Dazendorfer Weg wird daher als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Für die vorrangig fußläufige Erschließung des Geschosswohnungsbauquartiers im WA 2 existiert ein Wegekonzzept, welches – nur zur Information – in der Planzeichnung dargestellt ist. Von der oberirdischen Zufahrt, die als private Verkehrsfläche ausgewiesen ist und bis Höhe Probst-Röhl-Straße reicht, zweigt dieses Wegesystem nach Westen ab bis zu einer nord-süd-gerichteten Wegeachse, die zwischen der zweigeschossigen und dreigeschossigen Bebauung verortet ist. Die einzelnen Gebäude werden durch versetzte Anschlusswege an die zentrale Wegeachse angehängt. Das Wegesystem steht auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Besucher-



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Verkehr zur Verfügung. Wie beim WA 1 sind auch im WA 2 Fuß- und innere Erschließungswege als untergeordnete Nebenanlagen ohne Einschränkung im Baugebiet unter Einhaltung der GRZ-Überschreitung zulässig.

Das innere Wegesystem des WA 2 wird über ein Privatgrundstück an die Probst-Röhl-Straße angebunden. Hier wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des WA 2 und ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt. Andere motorisierte Verkehre sind ausgeschlossen, um die Anwohner der als Sackgasse konzipierten Probst-Röhl-Straße nicht zu belasten.

2.3.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein. Trinkwasserleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein. Schmutzwasserleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Entsorgungsleitung im Lütjenburger Weg ist möglich.

Regenwasserentsorgung

In den Straßen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg sind städtische Regenwasserkanäle vorhanden. An die Leitung im Dazendorfer Weg kann aus Kapazitätsgründen kein Regenwasser abgegeben werden. Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 15 l/s dorthin abgegeben werden. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung (bspw. Rigolen, überstaute Tiefgaragen mit Drosselabfluss, Dachbegrünung, etc.) sowie zur Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Stromleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist möglich.

Leitungsrechte

Zur Absicherung von Ver- und Versorgungsanschlüssen des Baugebietes WA 2 an die vorhandenen Leitungsnetze im Lütjenburger Weg bzw. in der Probst-Röhl-Straße werden über das Baugebiet WA 1 in einer 3,0 m breiten Trasse entlang der Westgrenze des Grundstücks zum Lütjenburger Weg und über ein Privatgrundstück zur Probst-Röhl-Straße Leitungsrechte zugunsten der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen festgesetzt.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Feuerlöscheinrichtungen, Brandschutz

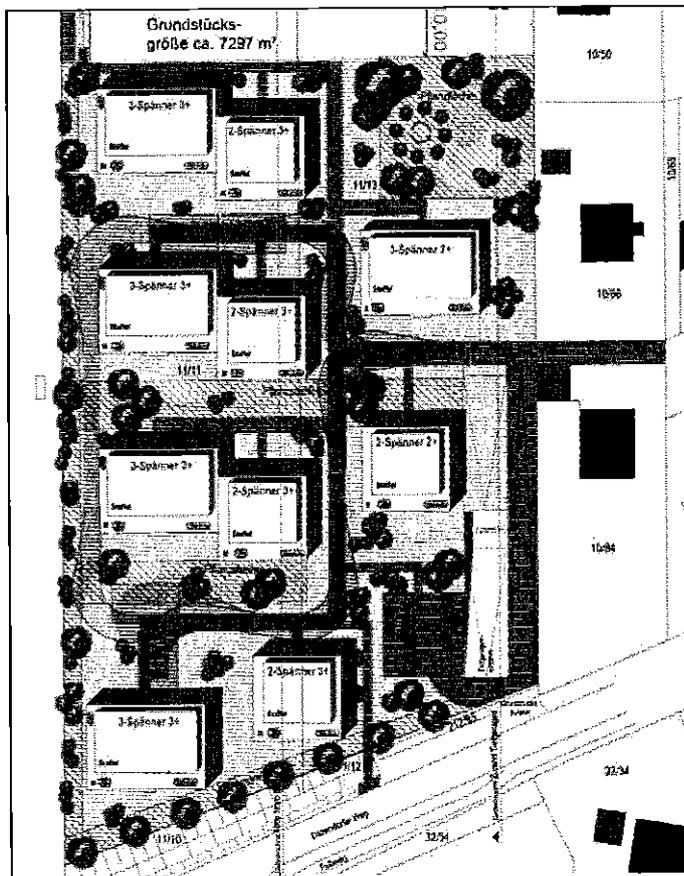
Das Feuerlöschwasser soll aus dem Trinkwasserleitungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen werden.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge auf den privaten Baugrundstücken müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Im nördlichen Baugebiet WA 1 soll die Zufahrt für die Feuerwehr über die internen Erschließungsflächen vom Lütjenburger Weg aus erfolgen.

Für das Baugebiet WA 2 liegt eine erste feuerwehrtechnische Erschließungsplanung vor, die über die geplante private Verkehrsfläche an den Dazendorfer Weg sowie über das Fahrrecht an die Probst-Röhl-Straße anbindet (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 6: Lageplan Feuerweherschließung
(ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 25.08.2016)





Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abholung ist jeweils an den Straßen Lütjenburger Weg bzw. Dazendorfer Weg vorgesehen. Ein Befahren der Baugebiete selbst ist nicht vorgesehen.

2.3.8 Grünflächen

Zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist an der östlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Grillplatz festgesetzt. Die Grünfläche dient der Unterbringung von Spielplatzflächen für Kleinkinder für den Geschosswohnungsbau gemäß § 8 Landesbauordnung. Gleichzeitig soll hier auch ein Grillplatz integriert werden. Die Fläche ist als gemeinsame Aufenthalts-, Freizeit- und Begegnungsfläche zwischen den Bewohnern des Wohngebietes und der Seniorenresidenz vorgesehen.

2.3.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung werden Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die Anpflanzung eines 3,0 m breiten, dichten Gehölzstreifens aus Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Kleingartenanlage vorgesehen. Diese intensive Bepflanzung soll den Übergang zwischen dem Geschosswohnungsbau und den Kleingärten landschaftsgerecht gestalten. Um eine Biotopfunktion für die heimische Tier- und Pflanzenwelt abzusichern wird für diese Anpflanzung die Verwendung heimischer Gehölzarten gemäß der festgesetzten Gehölzliste 1 vorgegeben.

Zur Einbindung der im Vergleich zur Nachbarbebauung aus Einfamilienhäusern größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten wie auch der Seniorenresidenz werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke mit Großgrün in Form hochstämmiger Laubbäume vorgesehen. Hierfür wird den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Festsetzung zugeordnet, je angefangene 500 m² Baugrundstück ein Solitärgehölz in Form eines hochstämmigen Laubbaumes zu pflanzen. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Insgesamt sichert die Mindestbepflanzung ein Grundgerüst an Großgrün für das Gebiet.

Für das Wohnbaugebiet WA 2, welches größtenteils durch Tiefgaragen unterbaut werden soll, werden zusätzlich Anpflanzungsflächen festgesetzt, die frei von Tiefgaragenunterbauung gehalten werden und in denen jeweils eine vorgegebene Anzahl von Solitärgehölzen zu pflanzen ist. Dadurch werden insgesamt eine regelmäßige Gehölzverteilung und damit ein parkartiger Charakter für das Baugebiet erreicht. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die Anpflanzungen natürlichen Bodenanschluss



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

erhalten. Die Anpflanzungsflächen geben nicht vor, dass die Flächen flächig zu begrünen sind. Hier dürfen auch Wege hergestellt werden.

Auch die Anpflanzungsvorgabe für eine bestimmte Anzahl von Solitärgehölzen innerhalb der privaten Grünfläche soll den parkartigen Charakter des Wohngebietes und damit die Einbindung in das Ortsbild unterstützen.

Weiterhin werden Baumanpflanzungen für oberirdische Stellplätze festgesetzt, die zur Begrünung und Gliederung größerer Stellplatzanlagen beitragen.

Durch Festsetzung wird weiterhin definiert welche der besonderen Pflanzfestsetzungen auf die allgemeine Pflanzfestsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke angerechnet werden können.

Für die Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut oder befestigt sind bzw. für technische Anlagen benötigt werden wird eine intensive Begrünung unter Herstellung einer mindestens 0,7 m starken Pflanzsubstratdicke festgesetzt. Die Maßnahme kompensiert Einschränkungen von Naturhaushaltsfunktionen, wie bspw. Regenwasserspeicherung, die durch die höhere Grundstücksausnutzung für die Anlage der Tiefgaragen zugelassen werden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.4 Hinweise

Regenwasserableitung

Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 15 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen. Eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal im Dazendorfer Weg scheidet aus, weil dort keine Kapazitäten mehr vorhanden sind.

Baumschutzsatzung

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumfällungen auf den Baugrundstücken sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 des Bebauungsplans ausgeglichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Für erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsflächen, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 können hierfür nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.



3. Verfahren

3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 17.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom wurde die Planung des Bebauungsplans Nr. 89 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 89 unterrichtet. Es wurden 2 Stellungnahmen, unterzeichnet von mehreren Anwohnern, abgegeben.

3.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 89 unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aufgrund weitergehender Planungen des privaten Vorhabenträgers. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze um eine oberirdische Zufahrtsstraße mit 5,50 m Breite.
- Ergänzung einer Regelung sowie Ausweisung einer Fläche für öffentlich nutzbare Besucher-Stellplätze für das Geschosswohnungsbaugelände WA 2.
- Reduzierung der Anzahl geplanter Wohngebäude im WA 2 von 8 auf 7 sowie der beabsichtigten Wohneinheiten von ca. 95 WE auf ca. 85 WE.
- Festlegung eines Fahrrechtes zwischen dem Baugelände WA 2 und der Probst-Röhl-Straße ausschließlich für Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeuge über das Privatgrundstück Probst-Röhl-Straße Nr. 14.



31.08.2016

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

4. Durchführung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Lütjenburger Weg und Dazendorfer Weg“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die Kosten für die Herstellung der Baugebiete einschließlich der privaten Verkehrsfläche trägt der Vorhabenträger.

5. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Allgemeines Wohngebiet WA 1	7.295	37,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	9.145	47,4 %
Allgemeines Wohngebiet mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zur Probst-Röhl-Straße	95	0,5 %
Private Verkehrsfläche	825	4,3 %
Private Grünfläche	690	3,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.255	6,5 %
Summe PLANUNG Plangebiet	19.305	100 %

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplans Nr. 89 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -