

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	
1	<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p><b>Die Anwohner der Probst-Röhl-Straße Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 17, 19; Stellungnahmen vom 09.08.2016</b></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>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 Verkäufe 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>Während der voraussichtlich mehrjährigen Bauphase ist der Lärmschutz zu unserem Wohngebiet sicherzustellen.</p>	<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	<p><b>Detlef Heichel, Gabriele Heichel-Skibinski;</b> <b>Stellungnahmen vom 11.08.2016</b></p> <p>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:</p> <p>Durch das geplante Bauvorhaben ist unser Recht auf Leben und Gesundheit beeinträchtigt.</p> <p>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 Stolz, Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg empfindlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>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 Bebauungskonzept 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.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage entspricht den städtebaulichen und Umweltschutzziele mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>
	<p>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 gemä-</p>				

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		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Isigtere Bebauung, in Dichte und Höhe, hinwirken, mit dem Ziel die Wohneinheiten zu reduzieren.</p>	<p>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.</p>			
	<p>Auch während der Bauphase muss ein besonderer Lärmschutz für uns Anwohner gewährleistet sein.</p>	<p>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.</p>			X
	<p>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.</p>	<p>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 Verkehrsbelegung des Lütjenburger Weges sind Überschreitungen der nach DIN 18005 zu beachtenden schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und</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		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	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.	nachts 45 dB(A) nicht zu erwarten.  Der Stellungnahme wird gefolgt. 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.  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.	X		
	Die Probst-Röhl-Str. ist viel zu schmal für einen Durchgangsver- kehr und würde zu einer unerträglichen Lärmbelästigung füh- ren. Morgens und nachts wäre die Lärmbelästigung vor allem für ältere Anwohner, Kinder und Feriengäste unerträglich.  Diese Erfahrung mussten wir Anwohner im Zuge der ersten vor- bereitenden Arbeiten auf dem geplanten Gelände bereits ma- chen, da bereits Schwerverkehr den Durchgang befahren hatte. Beschwerden diesbezüglich wurden bereits abgegeben.  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.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. 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 Schwerverlastverkehre durch Baufahrzeuge ausgelegt. Beschä- digungen der Straße können nicht ausgeschlossen werden.  Bezüglich des Baulärms ist zu beachten, dass Regelungen zu Baustellenlärm nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. 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 Baurealistierung Lärmschutzaufgaben auf- zugeben und deren Einhaltung zu kontrollieren.	X		

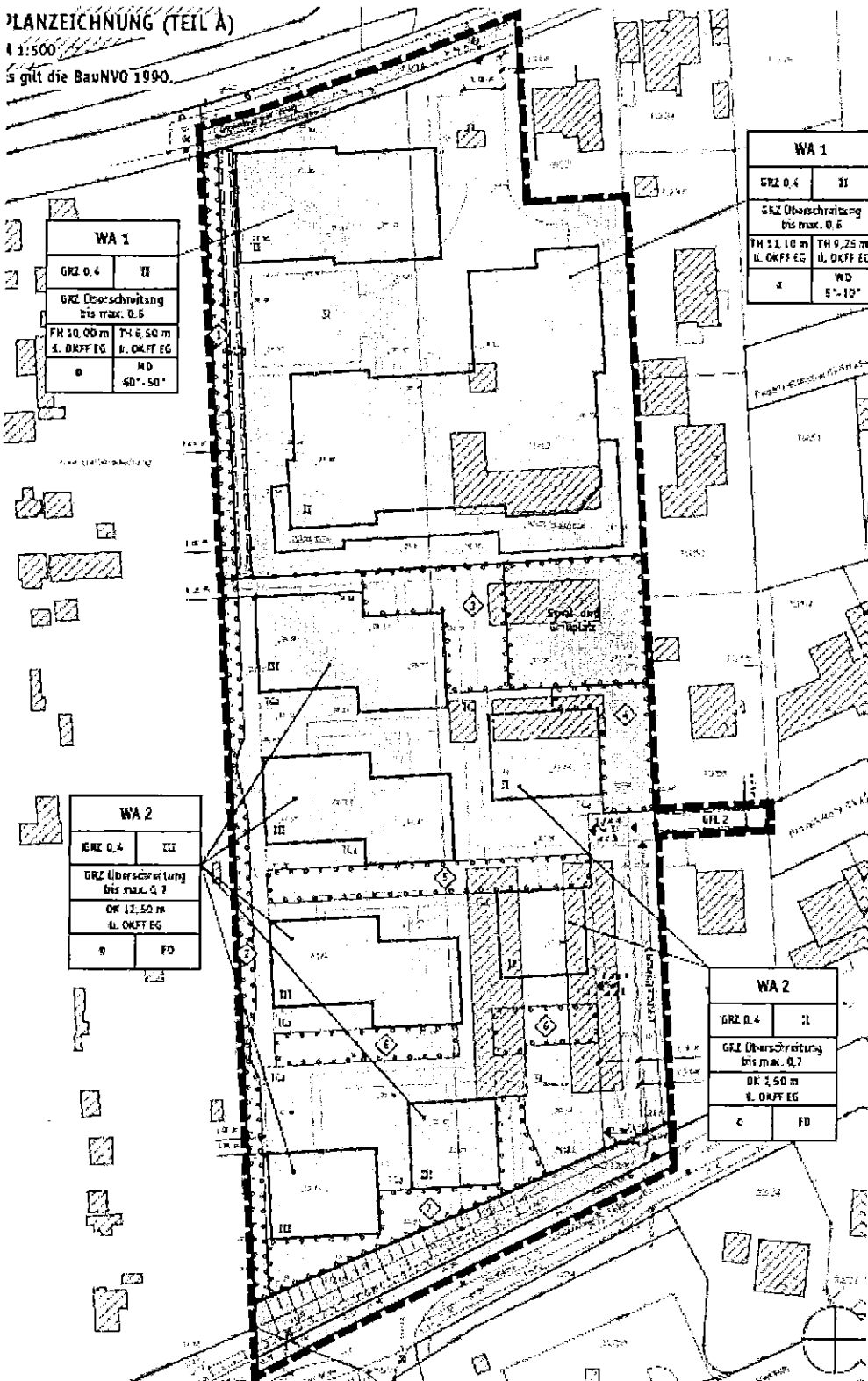
Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung | 29.08.2016

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

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

1:1500

Es gilt die BauNVO 1990.



WA 1	
GRZ 0,4	II
GRZ Überschreitung bis max. 0,6	
FN 10,00 m	TH 6,50 m
A. OKFF EG	B. OKFF EG
0	WD
	40°-50°

WA 1	
GRZ 0,4	II
GRZ Überschreitung bis max. 0,6	
FN 11,10 m	TH 9,25 m
A. OKFF EG	B. OKFF EG
4	WD
	5°-10°

WA 2	
GRZ 0,4	III
GRZ Überschreitung bis max. 0,7	
OK 11,50 m	A. OKFF EG
8	FD

WA 2	
GRZ 0,4	II
GRZ Überschreitung bis max. 0,7	
OK 2,50 m	A. OKFF EG
2	FD

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I. 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, der in der Planzeichnung festgesetzt, 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 „Iraufhöhe“ (IH) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche,
- als „Irsöhe“ (IH) 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; § 15 Abs. 2 und § 6 BauNVO; § 15 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 50 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 Caragen 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 5.1 für die in der Planzeichnung mit „G1“ bezeichnete Fläche wird
- ein Gehrecht 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 „G1.2“ bezeichnete Fläche wird
- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 7,
  - ein Lehrecht 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ein Spitzgehölz 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 2 ist zur Begrünung 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 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ein Spitzgehölz 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 6.6 können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zur Begrünung absondiger 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 Spitzgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „2“ sind mindestens 2 Spitzgehölze in Form hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe oder Stammstübe oder Heister der Qualität 3 x verpflanzt, 130-175 cm breit gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen.

Die restlichen Flächen sind nicht mit Sträuchern 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 Spitzgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „4“ sind mindestens 2 Spitzgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „5“ sind mindestens 1 Spitzgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „6“ sind mindestens 2 Spitzgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „7“ sind mindestens 5 Spitzgehölze, in Form hochstämmiger Laubbaume 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 Spitzgehölze in Form hochstämmiger Laubbaume 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 benötigt werden, mit einer Pflanzenstrategie von mindestens 0,70 m herausstellen und intensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Rot-Eiche
Malus avium	Yggel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Lberesche
Sorbus intermedia	Schwarze Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Straucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Bastarder Marjolein
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Fingerringel-Weißdorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Eucyrtus europaea	Europäische Pfaffenkirsche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxino helix	Efeu
Ilex aquifolium	Südpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Juniperus pericyclum	Waldreißblatt
Juniperus xiphioides	Gemeine Fleckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Weiß-Rose, Apfel-Rose, Zaun-Rose
Rubus caesius	Kranzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Ohrl-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lehrst-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Lberesche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeine Schneeball

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

**7. Gestalterische Festsetzungen**

7.1 In den Baugebieten sind die jeweils im Plan festgelegten Dachformen als Hauptdachformen zulässig. Es bedarf:

- MD - Mansarddach mit Flachdachanteil, 0,9
- WS - Walmdach, 0,9
- FD - Flachdach, 0,9

Maßgebend sind Vordächer und Giebelöffner auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

**HINWEISE**

**Regenwasserableitung**

Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lößelburger Weg darf Regenwasser vom Flangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 15 l/s an das städtische Leitungssystem 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 Dandendorfer 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 anzufordern.

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.

**RECHTSGRUNDLAGE**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2004 (BGBl. I, S. 2434), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 4729).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flangebiets (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) i. d. F. vom 13. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1839).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2029 (GVBl. Schl.-Hol., S. 5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2025 (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. 182).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2033 (GVBl. Schl.-Hol., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.07.2015 (GVBl. Schl.-Hol., S. 266, 263).





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

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>2</b>
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
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
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



31.08.2016

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

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

#### 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