

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

## **12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Lehmberg) für den Bereich der ehemaligen Gorch-Fock-Schule**

### **A) SACHVERHALT**

Das Grundstück der ehemaligen Gorch-Fock-Schule in der Feldstraße ist in der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Lehmberg) als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt. Das Schulgebäude ist zwischenzeitlich abgerissen worden. Das Grundstück ist mit Kaufvertrag vom 25.06.2014 mit der Intention veräußert worden, auf dieser Fläche eine Wohnbebauung (dreigeschossig plus Staffelgeschoss) zu entwickeln. Hierfür ist es erforderlich, eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen und den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

### **B) STELLUNGNAHME**

Es wird empfohlen, für eine zukünftige Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Gorch-Fock-Schule in der Feldstraße eine 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Lehmberg) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen und den Bereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wird die Bauleitplanung durch das Planungsbüro Ostholstein erläutert.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

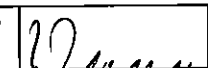
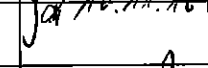

Voraussichtlich keine. Der Investor hat sich verpflichtet, 10.000,00 € für die Bebauungsplanänderung zu übernehmen. Lt. Auskunft des Planungsbüros Ostholstein sind damit die Kosten gedeckt.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den Bereich der ehemaligen Gorch-Fock-Schule in der Feldstraße wird die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Lehmberg) mit der Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs ist das Büro Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau zu beauftragen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
4. Der Vorentwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Lehmberg) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
5. Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Lehmberg) mit Begründung ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
6. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB).



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

### Beschlussvorschlag

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/-innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

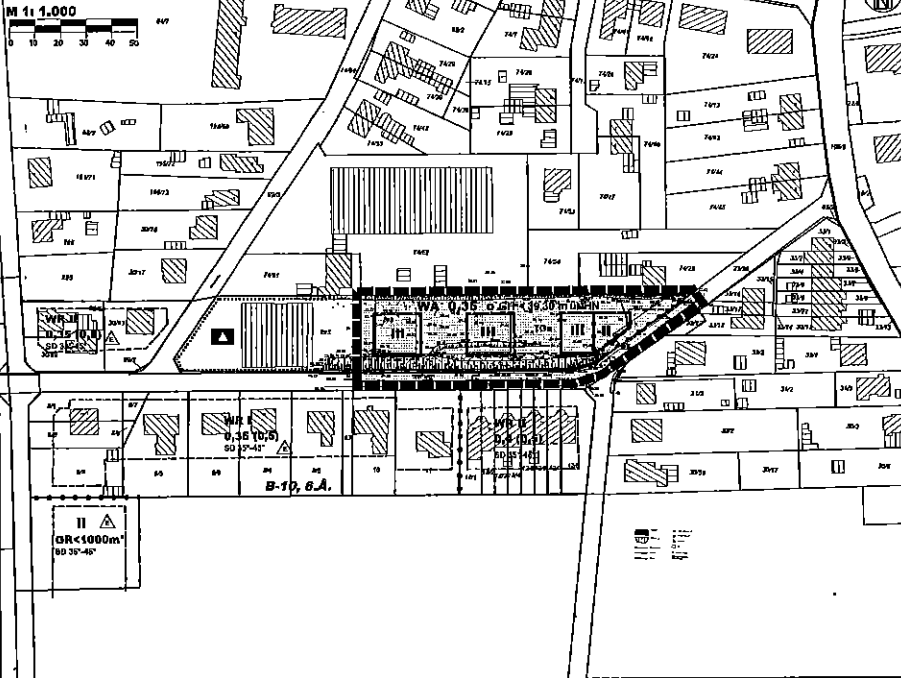
Stimmenthaltungen:

### 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.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 12. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

#### I. FESTSETZUNGEN

**GR** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

**WA** ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

**MAS** MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

**III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**0,39** GRUNDFLÄCHENZAHL

**OHc 39,39m** GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

**o** OFFENE BAUWEISE

**BAUGRENZE**

**VERKEHRSLÄCHEN**

**STRASSENBEZUGSLINIE**

**STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**

**BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**U** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauO

**TG** UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN FÜR EINE TIEFGARAGE

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**///** VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

**o** VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

**1/2** FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

### TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

#### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO

§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO

§ 23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Balkone des Bädergruppenbereiches, sonstige nicht ständige Gemeinschaften, Anlagen für Veranstaltungen, Gastenbeherbergung, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 19 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gesamthöhe von bis zu 45,00 m über NN darf für technische Anlagen und Böschungen die zu einer Gesamthöhe von bis zu 45,00 m über NN überschritten werden (§ 19 Abs. 6 BauNVO).

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO installierten Anlagen bis zu 100% und die zu einer Grundflächenzahl der insgesamt verfügbaren Fläche von maximal 0,7 überschritten werden.

2.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 19 BauNVO)

Binnen der Bebauungspläne keine anderen bestimmten Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:  
1. bei ebenerm Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erdschichtgrenze;  
2. bei unebenem Gelände die Oberkante der Geländehöhe, vermisst um das Maß der natürlichen Böschung zu der der zugehörigen Erdschichtgrenze abgewandten Oberkante;  
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Geländehöhe, vermisst um das Maß der natürlichen Gelände zu der der zugehörigen Erdschichtgrenze zugewandten Oberkante.

3. BAUWEISE, OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLECHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLECHE (§ 23 BauNVO)

Außenbereiche sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauveränderungsbefugnisse bleiben unberührt.

Angewendet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostbremen, Trientalweg 24, 23611 Giel-Schönau, www.gsb.de



### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LV.m. Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Berücksichtigung durch die Stadtverwaltung von ... folgende Satzung über die 12. Änderung des B-Plan Nr. 10 in dem Gebiet nördlich der Fährstraße und der Kurzen Kamp und östlicher Schützallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgablich entstand das Aufstellungsbescheiden der Stadtverwaltung von ... Die ursprüngliche Satzung des Aufstellungsbescheides erfolgte durch Abdruck in der Heiligenhafener Post am ...
2. Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt. Auf Beschluss der Stadtverwaltung von ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Stadtverwaltung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffentlichkeitsphase nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder durch Mundzettel abgeben werden können, durch Abdruck in der Heiligenhafener Post am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den ... Siegel (Stempel) (Name) Bürgermeister

7. Der letztverbindliche Beschluss am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neu festgesetzten Planung werden als folgt beschrieben:

Östbrem. Verwalt. Siegel (Stempel) (Name) Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffentlichkeitsphase nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder durch Mundzettel abgeben werden können, durch Abdruck in der Heiligenhafener Post am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

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

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den ... Siegel (Stempel) (Name) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird künftig angewendet und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den ... Siegel (Stempel) (Name) Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung und die Erteilung der der Plan mit Begründung auf Druck während der Öffentlichkeitsphase von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Satzungserklärung ist auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verbleib- und Formverbleib- und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Nachbesserungen (§ 23 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erklärungsgegenstände geltend zu machen und die Entscheidung dieser Ansprüche (§ 49 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Nachbesserungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist nach am ... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den ... Siegel (Stempel) (Name) Bürgermeister

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

Es gilt das Gebiet nördlich der Fährstraße und der Kurzen Kamp und östlicher Schützallee

Vorentwurf

### ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 03. November 2016



**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**12. ÄNDERUNG DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 10**

**DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DAS GEBIET**

**NÖRDLICH DER FELDSTRAÙE UND DES KURZEN KAMP**

**UND ÖSTLICH DER SCHULSTRAÙE**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	7
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
5.1	Bodenschutz	7
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>9</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 10, 12. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich der Feldstraße und des Kurzen Kamp und östlich der Schulstraße.

### **1 Vorbemerkungen**

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

Das Grundstück in der Feldstraße liegt seit einigen Jahren brach und war ehemals mit einer Schule bebaut. Aufgrund sinkender Schülerzahlen ist an eine Wiederaufnahme des Schulbetriebs bzw. an einen Neubau einer Schule an dieser Stelle auch nicht zu denken. Die Stadt Heiligenhafen hat sich daher entschlossen, das Grundstück für den Wohnungsbau zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung von drei Baukörpern für Geschosswohnungsbau mit einer dazugehörigen Tiefgarage. Mit Verwirklichung des Vorhabens kann auch der durch die ungepflegte Freifläche entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 980 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10, 12. Änderung beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

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

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

Der Landschaftsplan weist eine Schule aus.

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

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 10, 6. Änderung aus dem Jahr 1991. Dieser setzt für das Plangebiet ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen nördlich der Feldstraße, östlich der Schulstraße. Das Gelände ist bewegt und fällt von der Feldstraße aus ab und liegt um einiges tiefer als die Straße selbst. Entlang der Straße sind einige Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist im Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Westlich grenzt an das Plangebiet eine Sporthalle und nördlich schließt ein Gewerbebetrieb mit einer Produktionshalle für Strandkörbe an.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	3.245 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	490 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>3.735 m<sup>2</sup></b>

### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Der dreigeschossige Neubauteil wird eine Höhe von ca. 36,00 m über NHN erreichen; erhebliche Verschlechterungen der angrenzenden Bebauung durch Verschattungen sind daher nicht zu erwarten. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss (Höhe über NHN ca. 39,20 m) wirkt sich hier voraussichtlich nicht aus.

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

### 3.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht an der Feldstraße eine Bebauung mit drei bzw. zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.

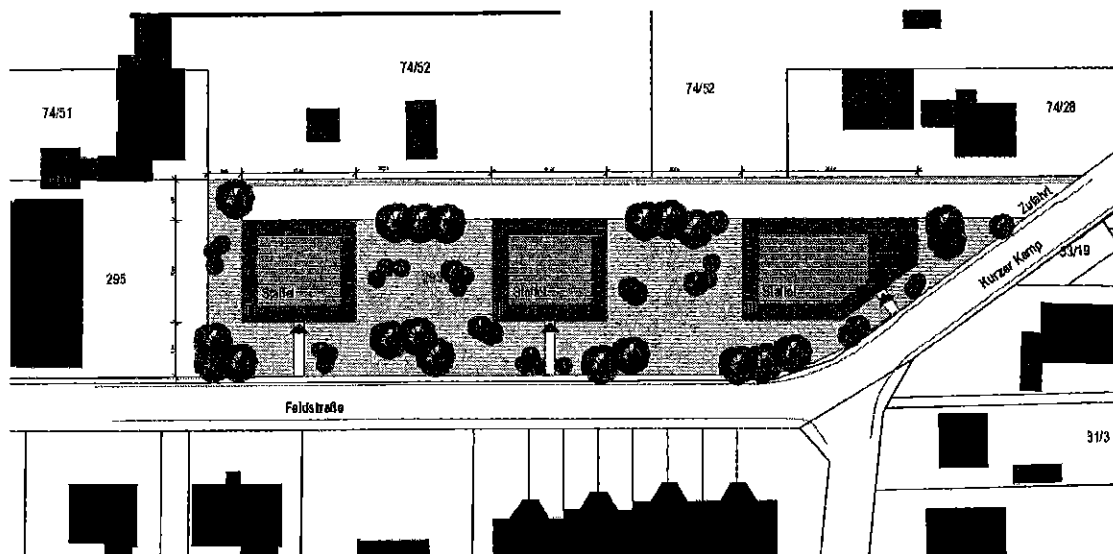


Abb.: Beispielhaftes Bebauungskonzept Jan F. Gollus

### 3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die angrenzenden „Reinen Wohngebiete“ nach § 3 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zur Wahrung der Wohnruhe im Plangebiet ausgeschlossen.

#### 3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen zurückhaltend. Um das Bauvolumen unterbringen zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,35 erforderlich. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Überschreitung erforderlich; die Kappungsgrenze wird dabei eingehalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird gegliedert entsprechend dem Hochbaukonzept festgesetzt. Es wird eine maximale Höhe von 39,30 m über NHN festgesetzt, welche durch technische Anlagen und Solaranlagen um weitere 5,70 m überschritten werden darf.



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

Es werden entsprechend des geplanten Bebauungskonzeptes drei separate Baufenster festgesetzt. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Entlang der Feldstraße werden Ein- und Ausfahrten größtenteils ausgeschlossen, da die Zufahrt auf das Grundstück und zur Tiefgarage ausschließlich von Osten aus erfolgen soll.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Grundstück ist über die Feldstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr und Besucherparkplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Feldstraße vorgesehen.

## **3.6 Grünplanung**

Die auf dem ehemaligen Schulgelände vorhandenen Bäume können nicht erhalten werden. Diese stehe jeweils zu dicht an der Baugrube. Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen verwiesen. Entlang der Feldstraße werden neue Baumpflanzungen vorgesehen.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

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

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

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

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

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

## **8 Billigung der Begründung**

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

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)  
- Bürgermeister -

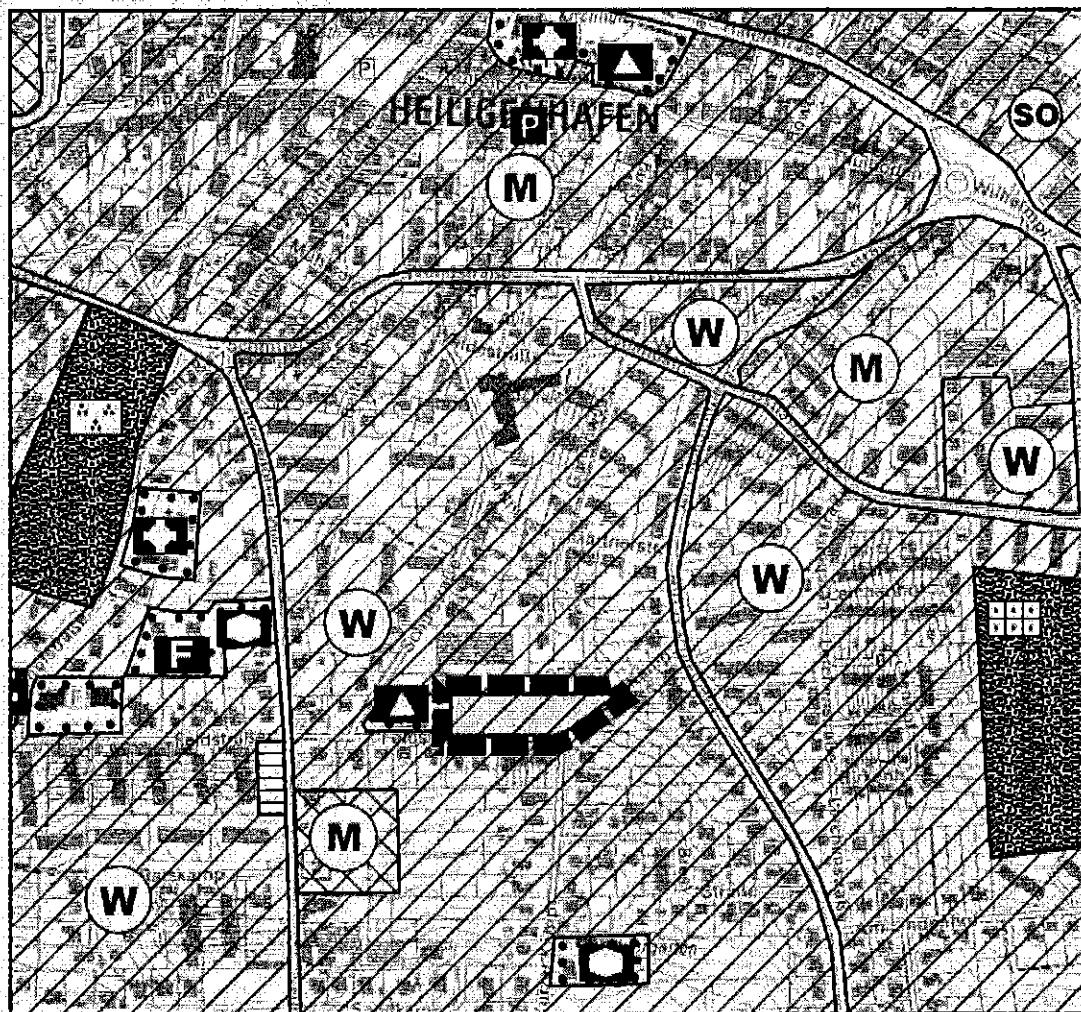
Der Bebauungsplan Nr. 10, 12. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

# XX. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAFEN DURCH BERICHTIGUNG

für das Gebiet nördlich der Feldstraße und des Kurzen Kamp  
und östlich der Schulstraße nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M.: 5,000



Hinweis:  
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Heiligenhafen, den .....

Stadt Heiligenhafen  
- Der Bürgermeister -

Siegel