

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 14.11.2016</p> <p>Zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauleitplanung - Boden- und Gewässerschutz - Straßenverkehrsaufsicht - Naturschutz - Bauordnung einschließlich Brandschutz <p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
1-1	<p>Bauleitplanung</p> <p>Aus ortsplannerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>a) Für den in Textziffer 1.2 beabsichtigten Ausschluss von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser gibt es keine Rechtsgrundlage.</p> <p>Nach dem Entwurf der Bauplanungsrechtsnovelle 2016 wird in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) der § 13a eingefügt; danach gelten Ferienwohnungen zu den (nicht störenden) Gewerbebetrieben nach § 2 und den §§ 4-7 der BauNVO. Nachdem diese BauNVO in Kraft getreten ist, können Ferienwohnungen/-häuser als nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Baunutzungsverordnung wurde inzwischen novelliert und ist mit dem neu eingefügten § 13a rechtskräftig. Die Textziffer 1.2 wird entsprechend angepasst.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird		Zur	
		gefolgt	Nein	Ja	Nein	Kenntnis	
	<p>b) Um den Bedarf an Wohnbauflächen im Hinblick auf Ziffer 2.5.2 des Landesentwicklungsplanes 2010 beurteilen zu können, sind vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Angaben über die Anfang 2010 bestehenden und seit dieser Zeit errichteten Wohngebäude und Wohneinheiten einzuholen und die aufgrund von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen ermöglichten Wohngebäude und Wohnungseinheiten im Gemeindegebiet in der Begründung darzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen (genehmigt, bekanntgemacht und wirksam 1998) weist die Fläche bereits als Wohnbaufläche aus. D. h. das Plangebiet ist über diesen vorbereitenden Bauleitplan in die Wohnbauentwicklung der Stadt eingeordnet und auch als den Zielen der Landesplanung entsprechend abgestimmt. Eine differenzierte Betrachtung der in der Vergangenheit errichteten Wohngebäude ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Das Stadtentwicklungskonzept Heiligenhafen aus dem Jahr 2012 (CIMA) hat herausgearbeitet, dass in Heiligenhafen ca. 85% des Gebäudebestands im Ein- und Zweifamilienhausbereich liegen und nur 15% des Gebäudebestands in Mehrfamilienhäusern angeboten wird. Gleichzeitig besteht aufgrund des Alters der Anlagen für einen hohen Anteil des Gebäudebestandes ein starker Modernisierungsbedarf (energetische Sanierung, Anhebung des Ausstattungsstandards, Bereitstellung altengerechten Wohnraums).</p> <p>Laut Statistikamt Nord verringerte sich der Wohnungsbestand in Heiligenhafen von 2009 (5.911 WE) zu 2010 (5.356 WE) deutlich und steigt seitdem wieder an: 2015 (5.554 WE). Die Statistik unterscheidet an dieser Stelle jedoch nicht zwischen Wohnungen in Wohnheimen, Ferienwohnungen, Hotels bzw. für die ortsansässige Bevölkerung.</p> <p>Auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 führt hierzu aus, dass sich „mit dem demographischen Wandel Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Flächenbedarf</p>				X	

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		verändern werden. 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.“ Auf diese Anforderungen reagiert die Stadt Heiligenhafen mit diesem Bebauungsplan.			
	c) Die grundsätzliche Regenwasserableitung muss bereits im Aufstellungsverfahren geklärt werden. Die Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken kann nur dann in Betracht kommen, wenn die Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Daher ist die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes schon im Rahmen der Planaufstellung zu untersuchen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es liegt ein Baugrundgutachten vor, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bereits reichsweise und mit zusätzlichen Maßnahmen möglich ist. Gebenfalls ist eine Kombination aus Versickerungsanlage und Rückhaltesystem mit Notüberlauf zu konzipieren. Die Beachtung der Beschränkung der Aufnahmekapazität der vorhandenen R-Kanalisation und eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Baugrundstücken ist unter den Hinweisen benannt. Die weitere Ausarbeitung der Regenentwässerung bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten.	X		
	d) In der Zeichenerklärung sollte beim Maß der baulichen Nutzung auf „zum Beispiel“ verzichtet werden, da dadurch der Eindruck entsteht, dass es sich um keine verbindliche Festsetzung handelt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lügenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-2	Boden- und Gewässerschutz Bodenschutz Sollte es von Seiten des o.g. Fachdienstes Anregungen oder Bedenken geben, werden diese innerhalb der nächsten Woche ggf. nachgereicht.	Es erfolgte keine Nachreichung von Anregungen oder Bedenken. Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Gewässerschutz Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, ein weiteres Baugebiet für Eigentumswohnungen und eine Seniorenresidenz auszuweisen, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Forderungen im Folgenden eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Niederschlagswasser Es kommt zu einer erheblichen Neuversiegelung der Flächen in dem Baugebiet von etwa 8.000 m ² . Wie im Erläuterungsbericht bereits ausgeführt, ist die vorhandene Kanalisation hierfür nicht ausgelegt. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist also zwingend notwendig.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es liegt ein Baugrundgutachten vor, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bereits reichsweise und mit zusätzlichen Maßnahmen möglich ist. Es wird empfohlen eine Kombination aus Versickerungsanlage und Rückhaltesystem mit Notüberlauf zu konzipieren. Die Beachtung der Beschränkung der Aufnahmekapazität der vorhandenen R-Kanalisation und eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Baugrundstücken ist unter den Hinweisen benannt. Die weitere Ausarbeitung der Regenentwässerung bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Für die versiegelten Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.			X
	Diese Regenwasserklärung kann mit der notwendigen Anlage eines Regenrückhaltebeckens kombiniert werden. Hierfür wäre dann im Zuge der B- und F-Planung ebenfalls eine entsprechende Fläche vorzusehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ausweisung einer Regenwasserklär- und -rückhalteanlage für das auf Verkehrsflächen/ Stellplatzflächen anfallende Regenwasser als gesonderte Einrichtung im B-Plan wird nicht als erforderlich angesehen, sondern kann in der Genehmigungsplanung auf den Baugrundstücken berücksichtigt werden.	X		
1-3	Naturschutz Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Planung</u> Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm zwischen dem Lütjenburger Weg im Norden und dem Dazendorfer Weg (K 41) im Süden für den Wohnungsbau zu entwickeln. Im südlichen Geltungsbereich sollen insgesamt 85 Eigentumswohnungen entstehen. Hierfür erfolgt die Erschließung über den Dazendorfer Weg. Im nördlichen Plangebiet ist der Bau einer Seniorenresidenz vorgesehen. Diese Einrichtung soll über den Lütjenburger Weg erschlossen werden. Laut Planzeichnung erhalten die einzelnen Gebäude jeweils zwei bzw. drei Vollgeschosse. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs wird der Wohnungsbau im Bereich des südlichen Teilgrundstückes auf ca. 50 Wohneinheiten reduziert (-35 WE).	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>che von ca. 1,9 ha und ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p><u>Ausgangssituation</u> Innerhalb des Plangebietes stehen heute 5 größere Stallgebäude, die wohl zur ursprünglichen Hühnerfarm gehörten. Augen-scheinlich werden heute einzelne Gebäude bzw. Teilbereiche der Außenflächen von einem oder mehreren Handwerksbetrieben genutzt. Ein Großteil des Plangebietes liegt brach und befindet sich in einem Stadium der natürlichen Verbuschung. Die Freiflächen machen heute einen stark vermüllten Eindruck. Neben stillgelegten Baumaschinen und PKW's finden sich größere Mengen an Baumaterialien, Altreifen, Bauschutt sowie zwischengelagerter Aushubboden, Schnittholz und Grünabfälle.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p><u>Gehölzbestand</u> Auf älteren Luftaufnahmen ist erkennbar, dass es auf dem Gelände der ehemaligen Hühnerfarm einen umfangreichen Baumbestand gegeben hat. Allein entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung Kleingartenanlage standen zahlreiche Pyramidenbäume. Obwohl die Stadt Heiligenhafen über eine eigene Baumschutzsatzung verfügt, ist von dem ursprünglichen Baumbestand so gut wie nichts erhalten geblieben. Vorgefunden wurde im nordöstlichen Plangebiet Richtung Lütjenburger Weg eine alte durchgewachsene Obstbaumwiese, wo einige Bäume bereits starke Kronenausbrüche aufzeigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die ursprünglich vorhandenen Pyramidenpappeln entlang der Westgrenze des Grundstücks, die vor Beginn des Bauleitplanverfahrens gefällt wurden, fallen nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Auch Obstbäume sind nicht nach der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen geschützt. Die im Plangebiet noch vorhandenen Bäume wurden nachvermessen und sind in der überarbeiteten Planzeichnung als Bestandsinformation enthalten.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Entlang der westlichen Grundstücksgrenze gibt es in Teilabschnitten eine ebenfalls durchgewachsenen Liguster- und Weißdornhecke, und an der südlichen Plangebietsgrenze ist die dortige Böschungfläche zum Dazendorfer Weg mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Mehrere Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,30 m stehen außerdem an der Nordgrenze zum Lütjenburger Weg.				
	<u>Geschützte Biotope</u> Geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Bei den durchgewachsenen Heckenabschnitten und dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich um keine geschützten Knickbiotope bzw. um keine ortsbildprägenden Bäume.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Anpflanzungsfläche 1 und 2</u> Es wird begrüßt, dass der Gehölzbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt und durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt wird. Wegen der vorhandenen Gehölzlücken bitte ich die Bepflanzung nicht nur auf Bäume zu beschränken, sondern auch mit den textlich aufgeführten Straucharten zu ergänzen.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Textziffer 6.5 setzt bereits neben den Baumpflanzungen eine dichte Bepflanzung der übrigen Pflanzflächen mit Sträuchern fest. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Pflanzqualität und -dichte für die Sträucher ergänzt werden.	X		
	Der 3 m breite Gehölzstreifen könnte bei entsprechender Bodenprofilierung und durchgehender Bepflanzung zu einem landschaftstypischen Knick entwickelt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Bodenprofilierung würde den vorhandenen, in die Pflanzfläche zu integrierenden Gehölzbestand, u.a. Liguster und Weißdorn zerstören.		X	
	Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es für notwendig gehalten, wenn zwischen dem Gehölzstreifen und der geplanten Bebauung ein Schutzabstand von ca. 5 m verbleibt, damit eine atypische	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs werden die Wohnbaukörper im WA 2 größtenteils etwas mehr von dem westlichen	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Entwicklung der Gehölze möglich ist und ein ständiger Rückschnitt der Pflanzen unterbleibt. Insbesondere bei dem südlichsten Gebäude der dreigeschossigen Wohnanlage ist der notwendige Schutzabstand nicht eingehalten.</p>	<p>Gehölzstreifen abgerückt. Es verbleibt jedoch die Notwendigkeit der Vorhaltung von Zufahrtsflächen für die Feuerwehr entlang des Gehölzstreifens.</p>			
	<p><u>Anpflanzungsfläche 3 bis 7</u> Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 3 bis 7 sollen gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen eine angegebene Mindestzahl an hochstämmigen Laubbäumen gepflanzt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Eingrünung zwischen den geplanten Gebäuden nicht allein auf die Pflanzung von Bäumen zu beschränken. Von Seiten der UNB wird angeregt, dass ca. 30 % der ausgewiesenen Pflanzflächen zusätzlich mit Sträuchern und Blütengehölzen bepflanzt werden, wie sie sich aus der Gehölzliste 1 der textlichen Festsetzungen ergeben. Diese Festsetzung wird zu einer verstärkten Durchgrünung der geplanten Wohnanlagen beitragen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Vorgabe zur Art der Bepflanzung der übrigen Grundstücksfreiflächen, über die Entwicklung eines zukünftigen Baumbestandes auf den Baugrundstücken hinaus, kann städtebaulich nicht begründet werden.</p>		X	
	<p><u>Vorhandene Obstbaumwiese</u> Die besagte Obstbaumwiese in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1.500 qm. Aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen ist es bei einigen Bäumen bereits zu größeren Kronenausbrüchen gekommen. Eine Erhaltung der alten Apfel- und Birnensorten wäre sicherlich wünschenswert, würde das Planungskonzept für die geplante Seniorenresidenz aber grundsätzlich infrage stellen. Vielleicht besteht die Möglichkeit, auf einer geeigneten Fläche im Stadtgebiet eine neue Obstbaumwiese anzulegen, die dann auch der Öffentlichkeit zugänglich wäre.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird der Erhalt eines Obst-Einzelbaumes im Nordosten der geplanten Seniorenresidenz festgesetzt sowie der Vorschlag zur Entwicklung neuer Streuobstwiesenbestände innerhalb des Plangebietes, die dann auch artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktion übernehmen, aufgegriffen.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	An der Grenze zum benachbarten Flurstück 11/7 steht in der nordöstlichen Plangebietsecke ein mächtiger Kirschbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,60 m und mit einem Kronendurchmesser von ca. 10,00 m. Aufgrund seines Standortes könnte dieser eindrucksvolle Baum in das vorgelegte Planungskonzept eingebunden werden. Es wird angeregt, diesen mächtigen Kirschbaum in der Planzeichnung als zu erhalten festzusetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird der Erhalt des Obst-Einzelbaumes im Nordosten der geplanten Seniorenresidenz festgesetzt.	X		
	<u>Böschungbewuchs am Dazendorfer Weg (K41)</u> Die besagte Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, zu denen mehrere Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,20 m gehören, die aufgrund ihres gleichmäßigen Abstandes möglicherweise als Straßenbäume gepflanzt wurden. Die Linden sind aufgrund fehlender Gehölzpflege im übrigen Gehölzbestand etwas „untergegangen“ und bedürfen einer dringenden Freistellung mit Pflegeschritt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan regelt keine Gehölzpflege.		X	
	Die bewachsene Böschungfläche bitte ich im Bebauungsplan nicht als Straßenverkehrsfläche sondern als öffentliche bzw. private Grünfläche festzusetzen. Ggf. sind die besagten Linden als Straßenbäume gezielt auszuweisen, damit das Gesamtbild des Dazendorfer Weges mit beiderseitigem Baumbestand erhalten bleibt.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bestandsbäume auf der Böschung zum Dazendorfer Weg wurden nachvermessen und diejenigen, die für eine Entwicklung als Straßenbäume geeignet sind (Linden, Eichen, u.ä.) in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zum Erhalt festgesetzt. Die Böschungfläche wird als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.	X		
	<u>Artenschutz</u> Der Bebauungsplan Nr. 89 eröffnet die Möglichkeit zum Abriss der verbliebenen Stallungen sowie anderer Nebengebäude. Au-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Artenschutzfachbeitrag wird ergänzt. In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes werden die artenschutzrechtlich	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>ßerdem ist es für die geplante Bebauung notwendig, das gesamte Gelände vollständig abzuräumen. Aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 89 ergeben sich mit Hinweis auf § 44 BNatSchG keine Aussagen und Einschätzungen zum artenschutzrechtlichen Tötungsrisiko für Vögel, Fledermäuse und andere geschützte Tierarten.</p> <p>Nach hiesiger Einschätzung gibt es aufgrund der geplanten Bebauung der vorhandenen Altbebauung sehr wohl ein artenschutzrechtliches Tötungsrisiko insbesondere für Fledermäuse. Der fehlende Nachweis, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, steht einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 89 entgegen. Die notwendigen Untersuchungen zum Artenschutz bitte ich von einem qualifizierten Biologenbüro durchführen zu lassen.</p>	erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen ergänzt.				
1-4	Bauordnung einschließlic Brandschutz Stellungnahme Brandschutzdienststelle Für das Pflegeheim im WA-1-Gebiet ist zumindest eine unabhängige Feuerwehrzufahrt vom Lütjenburger Weg aus entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches erforderlich, diese ist mit der Stellplatzzufahrt zu verbinden (Abrückestrecke). Abhängig von der Objektplanung können weitere Flächen für die Feuerwehr notwendig werden, die überbaubare Flächen einschränken.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für das WA 1 erfolgte eine Abstimmung der Feuerweherschließung durch die vom Vorhabenträger beauftragte Brandschutzprüferin mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein. Danach werden auf der befahrbaren Fläche, die das Pflegeheim erschließt, zwei Wendepunkte vorgehalten, auf denen das Wenden mit zweiachsigen Fahrzeugen bis 10 m Länge möglich ist (Durchmesser jeweils 15,5 m). Die Fahrstreifen der Ein- und Ausfahrt sind mit 8 m so breit vorgesehen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist.			X	
	Auch für das seniorengerechte betreute Wohnen werden zwei bauliche Rettungswege empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Durch die				X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Im WA-2-Gebiet sind Wohngebäude der Klasse 4 gem. § 2 LBO zugelassen. Soll der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen, so müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (hier Kraftdreileiter) für jede Wohnung oberhalb von 7 m Höhe - unabhängig vom 1. Rettungsweg - nachgewiesen werden. Die max. Entfernung der Aufstellflächen von 9 m ist dabei einzuhalten (DIN 14090).	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.			X
	Die Feuerwehrezufahrten des WA-2-Gebietes sollten an die westliche Feuerwehrezufahrt des Pflegeheimes im WA-1-Gebiet (GFL-Recht) anbinden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aufgrund der Änderung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes für das WA 2 in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist dies nicht erforderlich.		X	
	Die geplante Feuerwehrezufahrt über das Wohngebiet Propst-Röhl-Straße ist hinsichtlich der vorhandenen Breiten, Radien und Belastbarkeit auf eine Eignung für die Kraftdreileiter zu prüfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Änderung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes für das WA 2 in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist dies voraussichtlich nicht mehr erforderlich. Im Übrigen ist dies in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.			X
	Es wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehrezufahrten Mindestabstände zu Gebäuden einhalten und weitgehend unabhängig von Stellplatzzufahrten verlaufen müssen. Ggf. sind Bewegungsflächen notwendig. Insoweit dürften überbaubare Flächen und auch solche für Anpflanzungen eingeschränkt werden. Die	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Schleppraden der Feuerwehrfahrzeuge sind auch bei der oberirdischen Zufahrt vom Dazendorfer Weg aus zu beachten.				
	Es ist eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m ³ /h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es liegt eine Stellungnahme des ZVO vor, dass in dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden ist, aus denen die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nachgewiesen und im Bedarfsfall entnommen werden kann.	X		
	Großgaragen müssen gem. § 3 der Garagenverordnung getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird auf die Anlage von Tiefgaragen verzichtet.			X
1-5	Allgemeines				
	1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilungs Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gelangt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck; Stellungnahmen vom 18.10.2016	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Gegen den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:				
	1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVObI. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 41, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planung wird entsprechend überarbeitet.	X		
	Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich dargestellt.	X		
	2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße 41 nicht angelegt werden. Der im Bebauungsplanentwurf für den südlichen Teilbereich dargestellten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über eine direkte Zufahrt zur freien Strecke der Kreisstraße 41 (Dazendorfer Weg) wird nicht zugestimmt. Die Verkehrserschließung dieses Teilbereiches hat entweder über die Anlegung einer öffentlichen Erschließungsstraße (Ge-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planung wird dahingehend überarbeitet, dass das Baugebiet WA 2 über eine öffentliche Gemeindestraße, die als Stichweg mit Wendehammer an den Dazendorfer Weg anbindet, erschlossen wird.	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	meindestraße) mit Anbindung an die Kreisstraße 41 oder über die "Propst-Röhl-Straße" zu erfolgen.				
	3. Der Straßenquerschnitt der Kreisstraße 41 einschließlich Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nachrichtlich (ohne Normcharakter) darzustellen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
	4. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Kreisstraße 41 berücksichtigt wird und das Bauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt, die für die Kreisstraße K 41 (Dazendorfer Weg) Verkehrszählungsdaten des LBV zugrundelegt. Die Einwirkung auf das Plangebiet durch vorhandene Verkehrswege überschreitet die in Allgemeinen Wohngebieten anzusetzenden Orientierungswerte an den unmittelbar den Verkehrswegen zugewandten und am Randbereich des Plangebietes liegenden Fassaden. Durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen kann der erforderliche Schallschutz der Wohnnutzung sichergestellt werden.	X		
	Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
3	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel; Stellungnahme vom 08.11.2016 Hiermit bitte ich aufgrund personeller Engpässe und dem Abstimmungsbedarf mit dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) um eine Fristverlängerung meiner Stellungnahme bis zum 25.11.2016.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Fristverlängerung wurde gefolgt.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Für eine Bestätigung der Fristverlängerung per E-Mail wäre ich dankbar.				
	Stellungnahme vom 24.11.2016 Zu dem Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen nehme ich aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung: Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwasserrisikogebiete durch Küstengewässer. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht betroffen. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
4	Zweckverband Ostholstein; Stellungnahme vom 09.11.2016 Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Gasversorgung Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Wasserversorgung Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentü-	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>mern und uns zu vereinbaren .</p> <p>Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.</p>				
	<p><u>Müllentsorgung</u> Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen, mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein.</p> <p>Das Lichttraumprofil ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken.</p> <p>In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.</p> <p>Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen, mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen, aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.</p> <p>Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Sei-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Müllentsorgung des Baugebietes WA 1 kann vom Lütjenburger Weg aus erfolgen.</p> <p>In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist die Erschließung des Baugebietes WA 2 über eine öffentliche Stichstraße mit 22 m Wendehammer vorgesehen. Die Müllentsorgung ist darüber gesichert.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>tenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein "Dauerstandplatz" ist, zum Beispiel mit einem Schild "Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr".</p>				
	<p><u>Weitere Hinweise</u></p> <p>In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen.</p> <p>Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.</p> <p>Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.</p> <p>Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.</p> <p>Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.				
	Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 /399491 zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
5	Deutsche Telekom Technik GmbH; Stellungnahme vom 26.10.2016 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegestricher wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehatscheidung treffen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>				
	<p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. <p>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburg Allee 31 23554 Lübeck</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
6	<p>Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</p> <p>Schleswig-Holstein Netz AG; Stellungnahme vom 13.10.2016</p> <p>Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden.</p> <p>Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com.</p> <p>Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsakunft@sh-netz.com</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 89 wird eventuell ein Stationsstandort benötigt, dieser ist in ihrer Planung zu berücksichtigen und mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir schlagen vor, dieses Grundstück separat zu vermessen und im Gemeindeeigentum zu belassen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden wir die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Fläche, die uns kostenlos zur Verfügung gestellt werden muss, beantragen.</p> <p>Gleichzeitig weisen wir daraufhin, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>von 3 Monaten benötigt wird und bitten daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung.</p> <p>Damit es bei der Erschließung dieses Bebauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, bitten wir um rechtzeitige Nennung des Erschließungsträgers.</p> <p>Es ist dringend notwendig, dass es der mit der Baumaßnahme beauftragten Firma zur Auflage gemacht wird, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit unserem Netzcenter Pönitz, Gustav-Friedrich-Meyer-Straße 1, 23684 Pönitz, Telefonnummer 04524-7049100, in Verbindung zu setzen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.</p>				
7	<p>Handwerkskammer Lübeck; Stellungnahme vom 08.11.2016</p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck zum Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Heiligenhafen keine Bedenken vorgebracht werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Beeinträchtigungen der genannten Art liegen nicht vor.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur Offenlage | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
8	Stadt Oldenburg in Holstein, Stellungnahme vom 02.11.2016 Seitens der Stadt Oldenburg in Holstein werden zu der o.a. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
9	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein; Stellungnahme vom 03.11.2016 Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
10	Michael Vollmer; Stellungnahmen vom 03.11.2016 Nach Einsicht in den ausgelegten B-Plan Nr. 89 ist sofort ersichtlich, dass hier eine Planung nach den Wünschen des Grundstückseigentümers und des Investors vorliegt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Das Grundstück grenzt im Osten an Gärten der Anwohner Pastor-Burchardi-Str. und Probst-Röhl-Str. (die Bebauung ist hier eingeschossig B-Plan Nr. 11) und im Westen an eine Kleingartenanlage. Alle Gebäude in der näheren Umgebung sind mit Satteldächern versehen. Außerdem sind die Grundstücke so bebaut das man auf eine GRZ von ca. 0,3 kommt. (Festlegung im B-Plan Nr.11 GRZ 0,25).	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Der B-Plan weist eine Zweigeschossigkeit bzw. zum Kleingartenverein eine Dreigeschossigkeit aus. Durch die Festlegung im B-Plan Flachdach hat das faktisch zur Folge, dass die Wahrnehmung vom Baukörper dreigeschossig bzw. viergeschossig ist.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Dadurch dass die Traufhöhen von Fertigfußboden festgelegt wurden kann das Gebäude noch mal ca. 0,5 m höher werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden dahingehend geändert, dass sie als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen null erfolgen. Damit sind die Maße eindeutig fixiert.	X		
	Durch diese Art der Bebauung werden die Gärten der Anwohner komplett einsehbar. (Gehren Kamp, Op Stolp, Grauwisch.)	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine zukünftige Einsehbarkeit von Gärten durch die geplante		X	

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Bebauung ist nur für die unmittelbar benachbarten Grundstücke Probst-Röhl-Straße Nr. 27 und 14, Pastor-Burchardi-Straße Nr. 11 und 14 sowie die westlich gelegenen Kleingärten zu erwarten, jedoch nicht für die südlich des Dazendorfer Weges befindlichen Anwohner am Grauwisch oder die erst westlich hinter der Kleingartenanlage folgenden Grundstücke Op Stolp. Diese Veränderung wird durch die Festsetzung von Anpflanzungen bzw. von Bindungen für Bepflanzungen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes gemindert.</p>			
	<p>Die städtebauliche Situation und die Belange der umliegenden Anwohner wurden nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Aus diesem Grund schlage ich folgende Änderungen im B-Plan vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der GRZ von 0,4 auf 0,3 - Änderung der Festsetzung Flachdach auf Satteldach - Festlegung der Traufhöhen von Fertigfußboden auf festzulegende Geländepunkte - Herabsetzung der Geschossigkeit von Zwei auf Eins bzw. von Drei auf Zwei. 	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Einbindung von Geschosswohnungsbaugebieten in diesen Ortsteil ist in der Umgebung durch die benachbarten vorhandenen Anlagen der AMEOS-Klinik oder die Zeilenbebauung am Röschkamp belegt.</p> <p>Die Einbindung der Planung in das vorhandene Siedlungsgefüge wurde geprüft und bereits im Vorfeld der Planung durch Reduzierung der Geschossigkeit auf die verbliebenen 2 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am östlichen Gebietsrand und 3 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am westlichen Gebietsrand in der Höhenentwicklung angepasst. Die Planung sichert so eine abgestufte Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zur östlich vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Die Planung berücksichtigt weiterhin bei der Schaffung von Wohnraum das Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieses Ziel würde bei einer weiteren Reduzierung der Geschossigkeit nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Für das WA 2 erfolgt zur Änderung des Entwurfs eine Reduzie-</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>menhang auch eine Reduzierung der GRZ für die Hauptanlagen von 0,4 auf 0,25.</p> <p>Weiterhin erfolgt eine Änderung der Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (s.o.).</p> <p>Eine Änderung der Dachform „Flachdach“ zu „Satteldach“ erfolgt nicht, weil dadurch die Gebäudehöhen vergrößert würden und Flachdächer eine zeitgemäße Bauform für Geschosswohnungsbaukörper darstellen.</p>			
11	<p>Detlef Heichel, Gabriele Heichel-Skibinski, H. Wildfang; Stellungnahme vom 19.10.2016</p> <p>Hiermit erheben wir, als direkt betroffene Anwohner, gegen den Bebauungsplans Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) folgende Einwände:</p> <p>Die Aussage, dass westlich der Pastor-Burchardi-Str. am Lütjenburger Weg auch Geschosswohnungsbau vorhanden ist, lässt sich nicht so ohne Weiteres auf das Gelände zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg übertragen.</p> <p>Das Gelände der Klinik ist deutlich zur Pastor-Burchardi-Str. abgesenkt, so dass die Bauten von der Höhe nicht ins Gewicht fallen.</p> <p>Dagegen werden die geplanten Bauten nach B-Plan Nr. 89 viel deutlicher das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauungen durch Einfamilienhäuser beeinträchtigen und verunstalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einbindung von Geschosswohnungsbaubereichen in diesen Ortsteil ist in der Umgebung durch die benachbarten vorhandenen Anlagen der AMEOS-Klinik oder die Zeilenbebauung am Röschkamp belegt. Das Beispiel am Röschkamp zeigt dabei eine zweigeschossige Zeilenbebauung zusätzlich Dachgeschoss.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einbindung der Planung in das vorhandene Siedlungsgefüge wurde geprüft und bereits im Vorfeld der Planung durch Redu-</p>			X
				X	

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Dies hat auch die SPD vor Ort nochmals als Bedenken geäußert und kritisiert.</p> <p>Die Bauten fallen ein Geschoss zu hoch aus und finden somit kein Verständnis bei uns vor. Das Bauvorhaben in der vorliegenden Form lehnen wir ab.</p>	<p>zierung der Geschossigkeit auf die verbliebenen 2 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am östlichen Gebietsrand und 3 Vollgeschosse (+Staffelgeschoss) am westlichen Gebietsrand in der Höhenentwicklung angepasst und gegliedert. Die Planung sichert so eine abgestufte Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zur östlich vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Die visuelle Veränderung wird durch die Festsetzung von Anpflanzungen bzw. von Bindungen für Bepflanzungen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes gemindert.</p> <p>Für das WA 2 erfolgt zur Änderung des Entwurfs eine Reduzierung der Anzahl der geplanten Baukörper. Dadurch wird das südliche Baugebiet aufgelockert.</p> <p>Die Planung berücksichtigt bei der Schaffung von Wohnraum das Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieses Ziel würde bei einer weiteren Reduzierung der Geschossigkeit nicht mehr gewährleistet.</p>			
	<p>Entgegen den Annahmen der Stadtvertretung gehen wir sehr wohl von einer sehr deutlichen Verkehrsbelegung des Lütjenburger Weges durch die Errichtung einer Seniorenresidenz laut B-Plan Nr. 89 aus.</p> <p>Daher sollten Maßnahmen zur Reduzierung der schalltechnischen Werte, also des Verkehrslärms, mit in die Planung einbezogen werden. Da die Asphaltdecke des Lütjenburger Weges schon jetzt sehr geflickt ist, sollte man nach Abschluss der Bauarbeiten, in Betracht ziehen eine neue Flüsterasphaltdecke bis zum Röschkamp aufzuziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt, welche die Schallausbreitung aus den geplanten Nutzungen des WA 1 – Altenpflegeheim und WA 2 – Wohnanlage mit den jeweils relevanten Lärmquellen aus Parkplatz- und Lieferverkehr ermittelt. Weiterhin wurde die Immissionswirkung der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße vom Dazendorfer Weg in das WA 2 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der</p>	X		

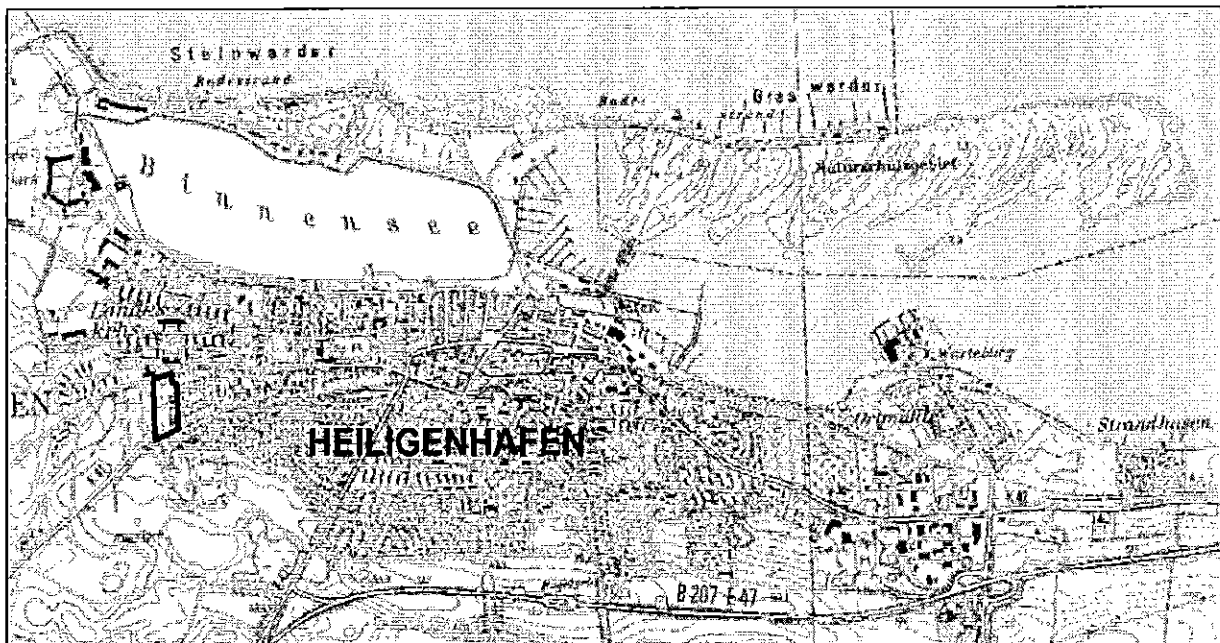
Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der BürgerInnen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB | 08.11.2017

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>Desweiteren wäre eine 30 Zone sinnvoll.</p> <p>Eine Kontrolle der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 sollte in jedem Fall nach Abschluss des gesamten Bauprojektes nach B-Plan Nr. 89 erfolgen und veröffentlicht werden.</p>	<p>Nachbarbebauung bei Berücksichtigung aller auftretenden Geräuschabstrahlungen eingehalten werden. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet.</p>					



08.11.2017

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) |
| ■ | Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB) |
| ■ | Erneute 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

08.11.2017
Erneuter 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



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	3
1.4	Eigentumsverhältnisse	4
<u>1.5</u>	<u>Bestehendes Planungsrecht</u>	<u>4</u>
<u>1.6</u>	<u>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</u>	<u>5</u>
1.7	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	6
1.7.1	Landesentwicklungsplan	6
1.7.2	Regionalplan	6
1.7.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
<u>1.8</u>	<u>Fachliche Vorgaben</u>	<u>8</u>
<u>1.8.1</u>	<u>Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz</u>	<u>8</u>
<u>1.8.2</u>	<u>Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz</u>	<u>8</u>
<u>1.8.3</u>	<u>Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen</u>	<u>8</u>
<u>1.8.4</u>	<u>Immissionsschutz</u>	<u>9</u>
2.	Planinhalt und Abwägung	12
2.1	Planungsziele	12
2.2	Städtebauliches Konzept	12
2.2.1	Geplante Bebauung	13
2.2.2	Erschließung und ruhender Verkehr	16
2.2.3	Ver- und Entsorgung	17
2.2.4	Grünordnung	18
2.3	Planinhalte und Festsetzungen	20
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	20
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	20
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
2.3.4	Gestaltung	23
2.3.5	Flächen für Stellplätze und <u>Garagen</u>	23

2.3.6	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	24
2.3.7	Ver- und Entsorgung	25
<u>2.3.8</u>	<u>Artenschutzrechtliche Belange</u>	29
<u>2.3.9</u>	<u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	30
2.3.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	36
<u>2.3.11</u>	<u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz</u>	38
<u>2.4</u>	<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	42
<u>2.5</u>	<u>Hinweise</u>	42
3.	Verfahren	43
3.1	Förmliches Verfahren	43
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	44
3.3	Entwurfsplanung	44
<u>3.4</u>	<u>Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung</u>	45
<u>3.5</u>	<u>Anderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf</u>	45
4.	Durchführung des Bebauungsplans	46
5.	Flächenbilanz	46
6.	Beschluss über die Begründung	46
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis	47
8.	Anlagen	49
	Anlage 1: Löschwassernachweis	49
	Anlage 2: Ausbaustandard für die geplante öffentliche Erschließungsstraße	53
	Anlage 3: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung	55
	Anlage 4: Schallimmissionsprognose	57
	Anlage 5: Baugrundbeurteilung	59



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89	3
Abb. 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen	7
Abb. 3: Lageplan Seniorenresidenz (nördlicher Teilbereich)	13
Abb. 4: Nordansicht Seniorenresidenz Pflegeeinrichtung (oben) und Betreutes Wohnen (unten)	14
Abb. 5: Lageplan Wohnbebauung (südlicher Teilbereich) mit öffentlicher Erschließungsstraße und oberirdischen Stellplätzen.....	15
Abb. 6: Geländeschnitte A-A und B-B Wohnbebauung.....	16
Abb. 7: Städtebauliches Konzept nach Architektenentwurf Stand 26.10.2017.....	19
Abb. 8: Brandschutzkonzept WA 1 Seniorenresidenz, betreutes Wohnen	28
Abb. 9: Lageplan Feuerweherschließung WA 2 Wohngebiet	28
Abb. 10: Lageplan der untersuchten Immissionsorte.....	38
Abb. 11: Gebäudelärmkarte Straßenverkehr 1.OG (Tag / Nacht)	39
Abb. 12: Fassaden mit Lärmbelastung größer Lärmpegelbereich II	41

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1.....	10
Tab. 2: Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)	10
Tab. 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109.....	11