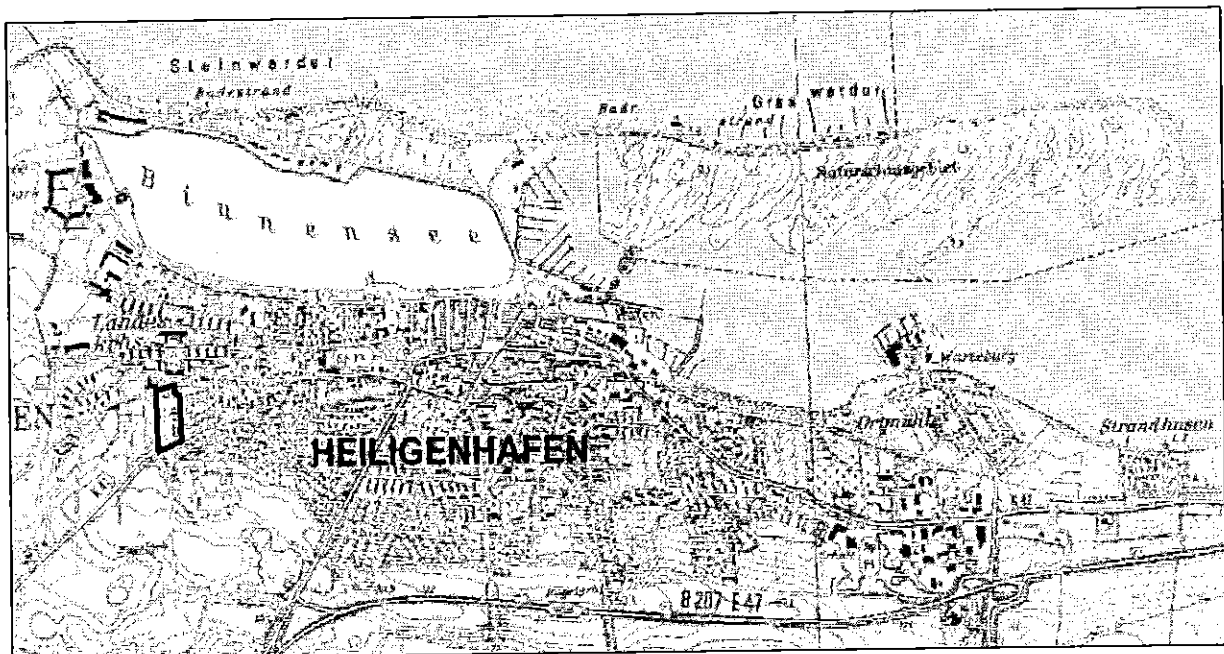




22.02.2018

# 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

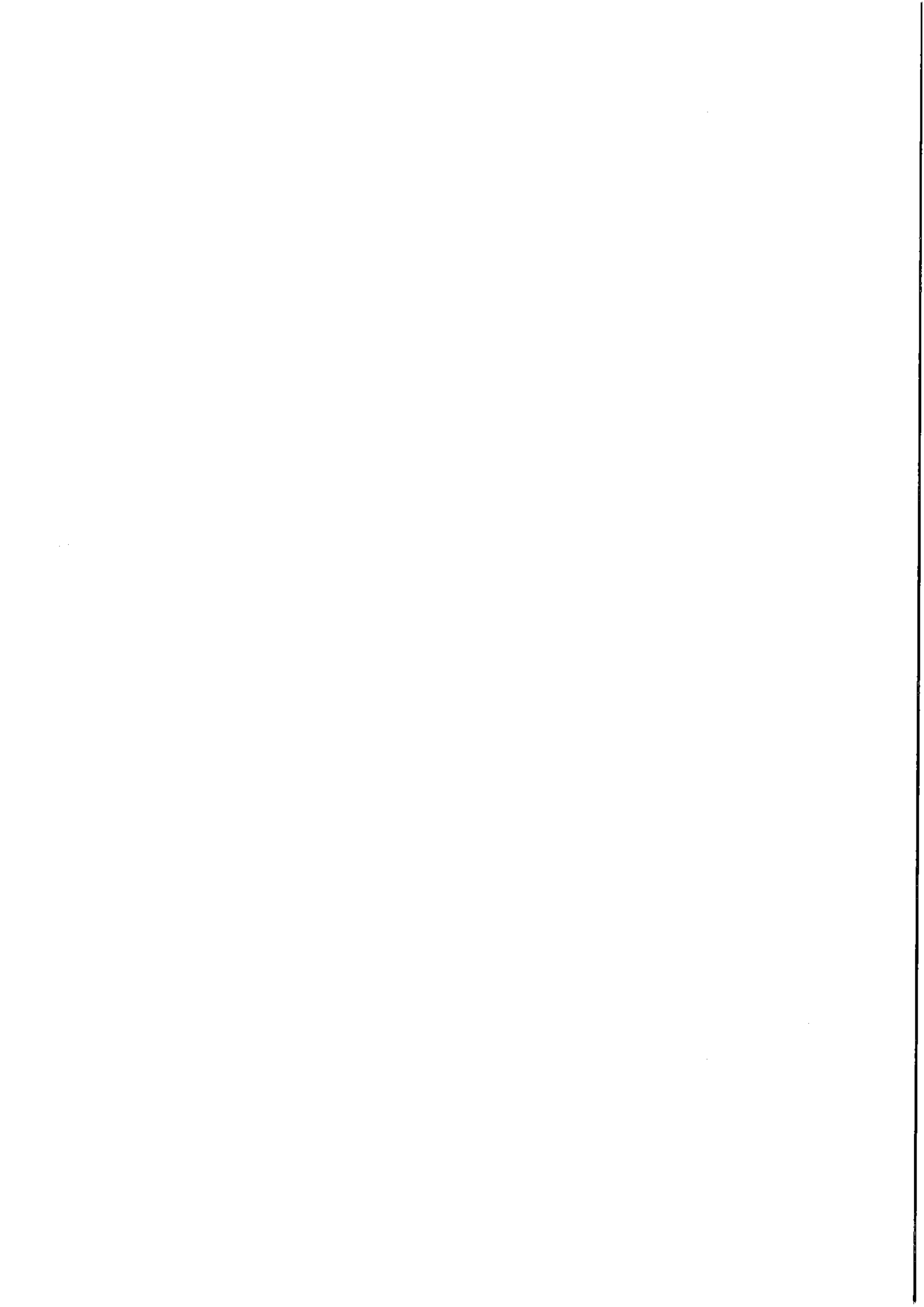
Auftraggeber  
Wohnpark Heiligenhafen GmbH & Co. KG  
Schulstraße 4  
23774 Heiligenhafen

22.02.2018  
Satzungsbeschluss

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

<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	3
1.4	Eigentumsverhältnisse	4
1.5	Bestehendes Planungsrecht	4
1.6	Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	5
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
1.8	Fachliche Vorgaben	8
1.8.1	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz	8
1.8.2	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz	8
1.8.3	Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen	8
1.8.4	Immissionsschutz	9
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>12</b>
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 Garagen	23

2.3.6	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte .....	24
2.3.7	Ver- und Entsorgung .....	25
2.3.8	Artenschutzrechtliche Belange.....	29
2.3.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	30
2.3.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.....	39
2.3.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz .....	41
2.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	45
2.5	Hinweise .....	46
<b>3.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>48</b>
3.1	Förmliches Verfahren.....	48
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	49
3.3	Entwurfsplanung .....	49
3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	50
3.5	Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf .....	50
3.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behörden- beteiligung.....	51
3.7	Fassung zum Satzungsbeschluss .....	51
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>52</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>52</b>
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>53</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>55</b>
	Anlage 1: Löschwassernachweis	
	Anlage 2: Ausbaustandard für die geplante öffentliche Erschließungsstraße	
	Anlage 3: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018)	
	Anlage 4: Schallimmissionsprognose (KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017)	
	Anlage 5: Baugrundbeurteilung (MÜCKE, 2016)	



### 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: Mögliche Feuerweherschließung WA 1 Seniorenresidenz, betreutes Wohnen.....	28
Abb. 9: Mögliche Feuerweherschließung WA 2 Wohngebiet.....	28
Abb. 10: Lageplan der untersuchten Immissionsorte.....	42
Abb. 11: Gebäudelärmkarte Straßenverkehr 1.0G (Tag / Nacht) .....	43
Abb. 12: Fassaden mit Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich II .....	44

### 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





22.02.2018

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

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

**0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140).



## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

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

Im südlichen Teilbereich sollen insgesamt ca. 50 Eigentumswohnungen entstehen. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist der Bau einer Seniorenresidenz mit insgesamt ca. 80 Pflegeplätzen und ca. 20 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ durch die Specht Gruppe aus Bremen geplant.

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

Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadtvertretung hat dazu in der Sitzung vom 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 89 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

### **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

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

Das Gebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm und wird begrenzt

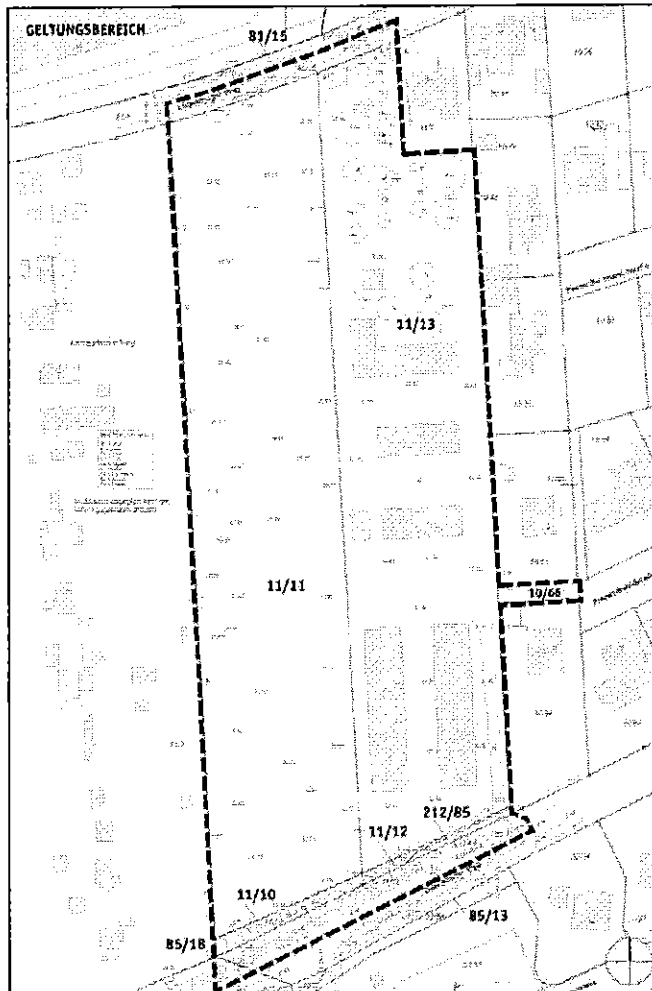
- im Norden durch den Lütjenburger Weg,
- im Osten durch die Einfamilienhausgrundstücke an der Pastor-Burchardi-Straße und an der Probst-Röhl-Straße,
- im Süden durch den Dazendorfer Weg und
- im Westen durch eine Kleingartenanlage.

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

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



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 89**



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

### 1.3 Ausgangssituation

Der auf dem östlichen Teil des Plangebietes anzutreffende Gebäudebestand (5 größere Stallgebäude) entstammt der früheren Nutzung als Hühnerfarm und besteht aus eingeschossigen Wirtschafts- und Hallengebäuden. Einzelne Gebäude bzw. Teilbereiche der Außenflächen werden von einem oder mehreren Betrieben u.a. für Lagerzwecke genutzt. Die Bausubstanz ist für das geplante Anforderungsprofil qualitativ nicht relevant und soll komplett abgerissen werden.

Das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm verfügt über eine Grundstückszufahrt, die vom Dazendorfer Weg abgeht und an der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft. Eine weitere Grundstückszufahrt, die jedoch augenscheinlich nicht mehr genutzt wird, liegt am Lütjenburger Weg.

Ein Großteil des Plangebietes liegt brach und befindet sich in einem Stadium der natürlichen Verbuschung, insbesondere durch Brombeeren. Auf den Freiflächen befinden sich außerdem stillgelegte Baumaschinen und PKWs, größere Mengen an Baumaterialien, Altreifen, Bauschutt sowie zwischengelagerter Aushubboden, Schnittholz und Grünabfälle.

Im nordöstlichen Plangebiet Richtung Lütjenburger Weg stehen mehrere alte durchgewachsene Obstbäume, von denen einige Bäume bereits starke Kronenausbrüche zeigen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze gibt es in Teilabschnitten eine ebenfalls durchgewachsenen Liguster- und Weißdornhecke.

Im südlichen Plangebiet ist die dortige Böschungsfäche zum Dazendorfer Weg mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Einige Einzelbäume stehen außerdem an der Nordgrenze zum Lütjenburger Weg.

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

Das vorhandene Wohngebiet östlich des Plangebietes ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser zzgl. Dach gekennzeichnet. Hier herrschen Satteldächer als Dachform vor. Für dieses Gebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 1967.

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

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

#### **1.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet ist bislang kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Das Gelände ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Die geplante Nutzungsänderung erfordert aufgrund der Lösung der Erschließungsfragen und auf-



grund der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans.

### **1.6 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **Vorprüfung des Einzelfalls für § 13a-Verfahren durch die Gemeinde**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierfür wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen:

- Die Planung stellt eine Umstrukturierung und Nachverdichtung einer bestehenden baulichen Nutzung (ehemals Hühnerfarm, zwischenzeitlich gewerbliche Nutzung u.a. für Lagerzwecke, ca. 50 % baulich bzw. als Lagerfläche genutzt, die übrigen 50 % stellen Grundstücksfreiflächen) dar, die auf bereits bebauten und erschlossenen Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches vorgesehen ist. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Weiterhin erfüllt der Bebauungsplan die Maßgabe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.
- Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.
- Für die Planung eines Wohngebietes besteht gemäß der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Ergebnis erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h.

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten um-

weltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

## **1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht**

### **1.7.1 Landesentwicklungsplan**

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

Der Landesentwicklungsplan führt dazu aus:

#### **„Auf eine veränderte Wohnungsnachfrage reagieren**

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

### **1.7.2 Regionalplan**

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

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



22.02.2018

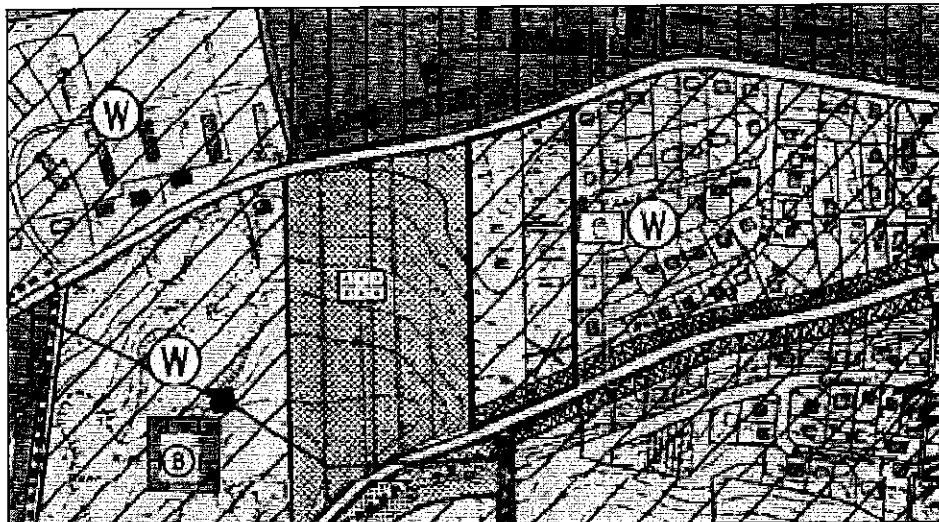
Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

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

### 1.7.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt (vgl. nachfolgende Abb.).

**Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen**



## **1.8 Fachliche Vorgaben**

### **1.8.1 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz**

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

### **1.8.2 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Hierzu ist ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2017; vgl. Anlage 3). Darin werden Vorkommen von streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie das Eintreten der o.g. Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung abgeprüft. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind dabei nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Erforderliche Vermeidungs- und Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zur Abwendung eines Eintritts der Zugriffsverbote werden als Auflagen im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **1.8.3 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen**

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang



von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume, mit Ausnahme von Schalenobstbäumen wie Eßkastanie und Walnuß, sowie Pappeln, Weiden und Nadelgehölze.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist nach Baumschutzsatzung ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrages zu ermitteln.

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

Für erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsgrünflächen, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen anzuwenden.

#### **1.8.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose durch die AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017; vgl. Anlage 4) wurden die Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die benachbarten Wohngebiete aufgrund von Emissionen aus dem Plangebiet sowie für das Plangebiet selbst aufgrund von Verkehrsemissionen, die darauf einwirken, überprüft und Festsetzungen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erarbeitet.

Relevante Emissionsquellen im Plangebiet, die sich auf die Nachbarschaft auswirken können, sind die Betriebsgeräusche aus dem geplanten Pflegeheim sowie der Verkehrslärm von privaten Zufahrten und Stellplätzen der geplanten Wohnanlage und der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Relevante Emissionsquellen außerhalb des Plangebietes, die sich auf die geplanten Nutzungen der Seniorenresidenz und des Geschosswohnungsbaus auswirken können, sind der Verkehrslärm des Dazendorfer Weges (K 41) und des Lütjenburger Weges.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung, insbesondere zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgt eine Beurteilung der benachbarten Wohnbebauung wie auch der geplanten Wohnbebauung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrslärm sowie Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und weiter nach den Beurteilungszeiträumen „tags“ (6 bis 22 Uhr) und „nachts“ (22 bis 6 Uhr) unterschieden wird.

Die zulässige Gesamtbelastung orientiert sich an der Gebietseinstufung des Immissionsortes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Orientierungswerte sind nach Art der Geräuschquelle gesondert zu berechnen und einzeln dem Orientierungswert gegenüberzustellen. Dabei sind Verkehrsgeräusche



sche im Nachtzeitraum mit einem um 5 dB(A) erhöhten Orientierungswert zu vergleichen.

**Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1**

Nutzungsart	Orientierungswerte		
	tags	nachts	
		Verkehr <sup>a)</sup>	Anlagen <sup>b)</sup>
	dB (A)		
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

Es bedeuten:

a) gilt für Verkehrslärm;

b) gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Für die Beurteilung des von öffentlichen Verkehrswegen ausgehenden Verkehrslärms sind die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Auch hier wird nach den Beurteilungszeiträumen „tags“ (6 bis 22 Uhr) und „nachts“ (22 bis 6 Uhr) unterschieden. Für den Nachtzeitraum ist die ungünstigste Stunde heranzuziehen. Die zulässige Lärmbelastung orientiert sich ebenfalls an der Gebietseinstufung des Immissionsortes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Werte sind nicht zu überschreiten.

**Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)**

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB (A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten baulichen Nutzungen dienen.



Zur Vermeidung von Schallschutz-Konflikten werden in der Bauleitplanung insbesondere berücksichtigt:

- passiver Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm (Straße) ergeben sich gemäß DIN 4109 (Juli 2016). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

**Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärm- pegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a)</sup> und Ähnliches
			R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>b)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>b)</sup>	<sup>b)</sup>	50

- a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Schaffung von neuem, zeitgemäßem Wohnraum in Geschosswohnungsbauweise für die Stadt Heiligenhafen, der verschiedene Generationen berücksichtigt.
- Ausweisung der geplanten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet.
- Ausschluss einer zweckentfremdeten Nutzung durch Ferienwohnungen oder Ferienhäuser.
- Regelung der Höhe der geplanten Bebauung zur Gewährleistung einer städtebaulichen Einbindung in das vorhandene Ortsumfeld aus überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung zzgl. Dachgeschoss bzw. aus kleingärtnerischer Nutzung.
- Verkehrliche Erschließung des nördlichen Grundstücksbereiches über den Lütjenburger Weg und des südlichen Grundstücksbereiches durch Ausweisung einer öffentlichen Erschließungsstraße, die an den Dazendorfer Weg anbindet.
- Sicherung einer Grundstücksanbindung an die Probst-Röhl-Straße zugunsten von Fußgängern und Feuerwehr durch Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes.
- Entwicklung eines in die Freiflächen des Wohnumfeldes integrierten oberirdischen Konzeptes für den ruhenden Verkehr für den südlichen Plangebietsteil einschließlich Regelung des Nachweises von oberirdischen Besucher-Stellplätzen.
- Anpflanzungsvorgaben zur angemessenen Gestaltung des Wohnumfeldes mit Bäumen und dadurch Gewährleistung einer städtebaulichen Einbindung in das vorhandene Ortsbild.
- Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

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



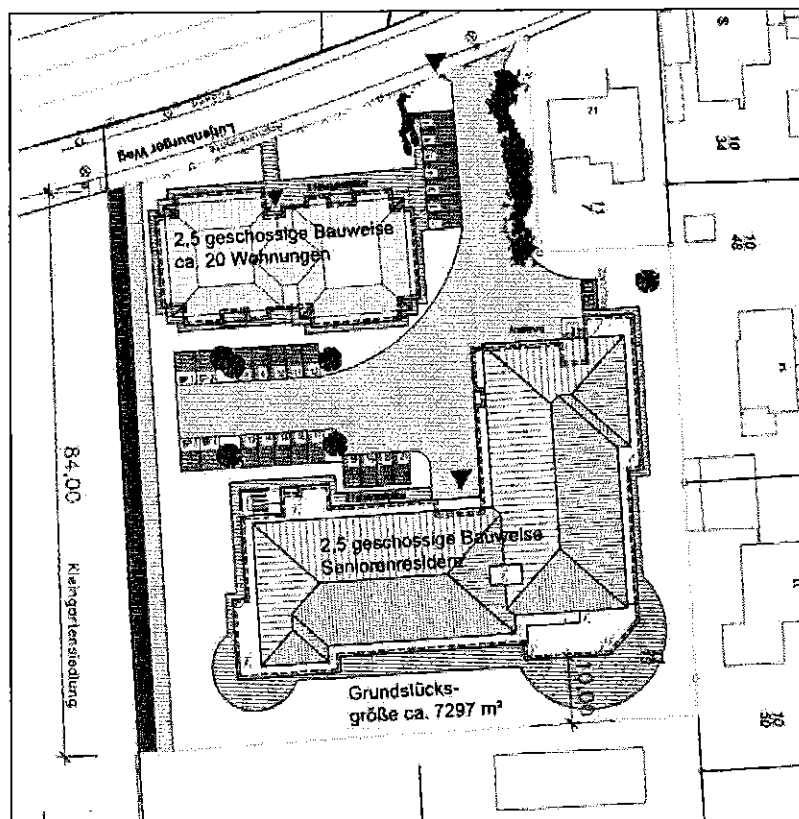
Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen  
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

### 2.2.1 Geplante Bebauung

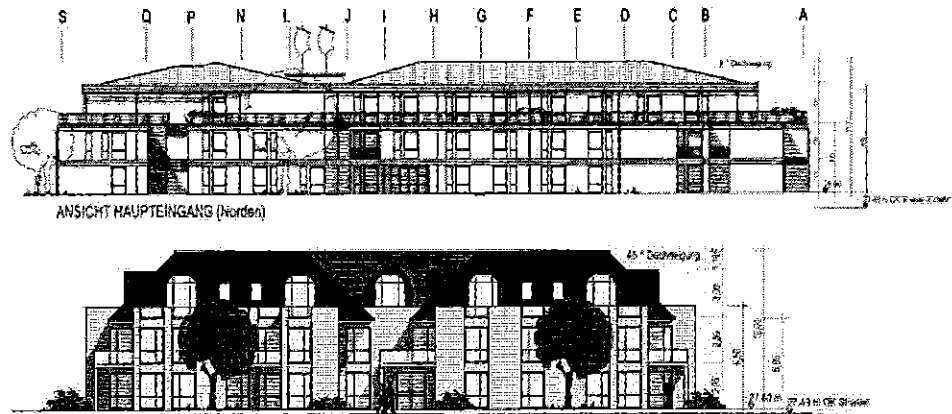
#### Seniorenresidenz / betreutes Wohnen – nördliches Teilgrundstück (WA 1)

Die zum Lütjenburger Weg hin gelegene Seniorenresidenz besteht aus zwei Gebäuden: Einem doppelten Stadtvillentypus mit Mansarddach, der sich parallel zur Straße anordnet. In 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss werden hier ca. 20 Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten. Ein L-förmiger Baukörper mit Walmdach ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet und soll den Pflegebereich beherbergen. In 2 Vollgeschossen und einem mit großzügigen Terrassen ausgestatteten Staffelgeschoss werden insgesamt ca. 80 Pflegeplätze mit Einzelzimmern, Gemeinschaftsräumen, Speisesaal, u.a. untergebracht.

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



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



#### **Wohnungsbau – südliches Teilgrundstück (WA 2)**

Der Städtebau auf dem südlichen Teilgrundstück wird geändert. Es sind nur noch 6 zueinander versetzt angeordnete Baukörper mit Flachdach vorgesehen. Die bauliche Dichte wurde dabei gegenüber dem vorherigen Entwurf stark zurückgenommen. Die Geschosswohnungsbaukörper sind als 2- bzw. 3-Spanner mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten geplant.

Zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung werden 2 Baukörper mit 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss angeordnet, die zum Bestand der eingeschossigen Einfamilienhäuser mit Dach vermitteln. Nach Westen werden 4 weitere Baukörper angeordnet, die jeweils aus 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss bestehen. Der westliche Übergang zur Kleingartensiedlung soll mittels eines Pflanzstreifens begrünt werden.

In der Höhenlage folgt die geplante Bebauung dem bestehenden Geländeverlauf, d.h. die Bebauung steigt von Norden nach Süden an. Im Süden bildet der Dazendorfer Weg den Abschluss des neuen Quartiers in Form eines Geländeeinschnittes. Zur Absicherung der gestaffelten Abfolge der Bauhöhen werden diese als maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über Normalnull festgesetzt.

Das Baugrundstück WA 2 hat eine Größe von 9.854 m<sup>2</sup>. Davon werden gemäß dem architektonischen Konzept

mit 3 Gebäuden als 3-Spanner	á 336 m <sup>2</sup> =	1.008 m <sup>2</sup>
zzgl. 3 x Terrassen	á 87 m <sup>2</sup> =	261 m <sup>2</sup>
mit 3 Gebäuden als 2-Spanner	á 256 m <sup>2</sup> =	768 m <sup>2</sup>
zzgl. 3 x Terrassen	á 72 m <sup>2</sup> =	216 m <sup>2</sup>
in Summe		2.253 m <sup>2</sup>

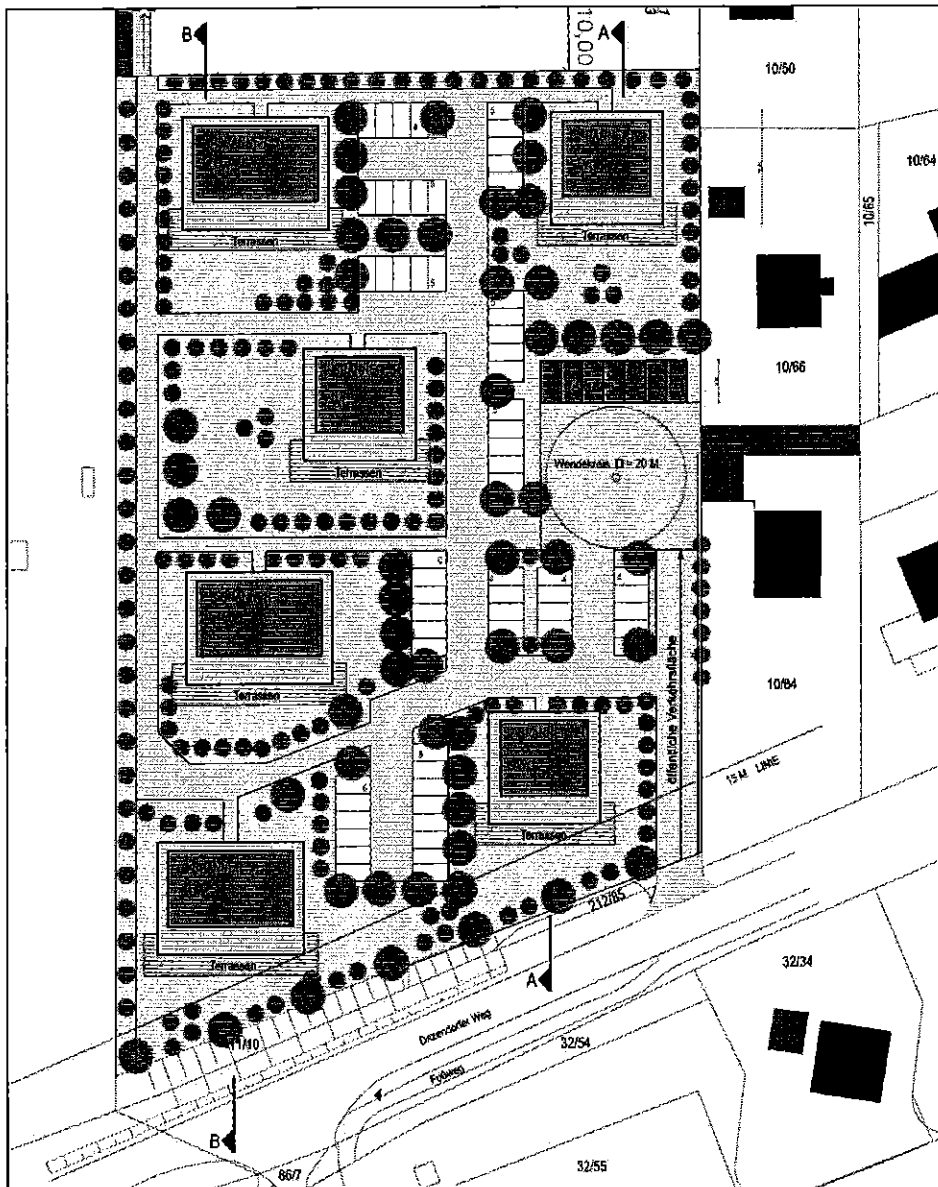
durch Hauptanlagen überbaut und versiegelt. Das entspricht einer GRZ von 0,23. Um einen geringfügigen Puffer vorzuhalten wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt.



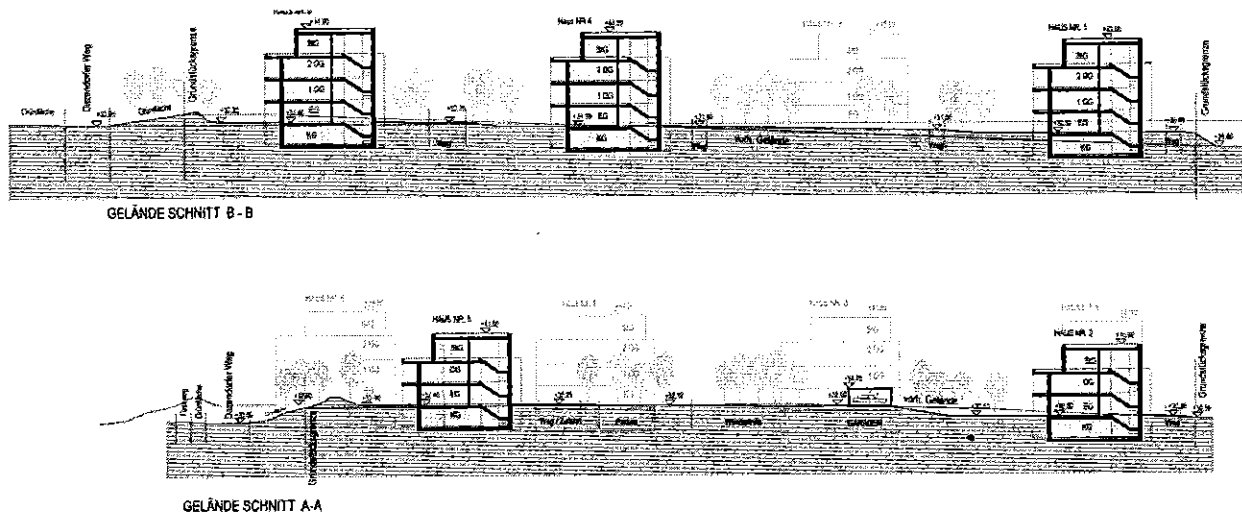
22.02.2018

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

**Abbildung 5: Lageplan Wohnbebauung (südlicher Teilbereich) mit öffentlicher Erschließungsstraße und oberirdischen Stellplätzen (ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)**



**Abbildung 6: Geländeschnitte A-A und B-B Wohnbebauung  
(ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)**



### 2.2.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des geplanten Baugrundstücks WA 1 im Norden erfolgt weiterhin über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche des Lütjenburger Weges.

Das südliche Baugrundstück WA 2 soll durch eine mindestens 5,50 m breite neue öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer (Durchmesser mindestens 22 m), die vom Dazendorfer Weg abgeht und entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen wird, erschlossen werden. Die Planung reagiert damit auf den Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr, wonach private Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Kreisstraße 41 (Dazendorfer Weg) nicht angelegt werden dürfen, sondern nur einer öffentlichen Erschließung zugestimmt wird. Weiterhin berücksichtigt die Planung die Anbauverbotszone von 15 m Breite, gemessen vom nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße. Hierzu wurden die geplanten Gebäude abgerückt.

#### **Seniorenresidenz / betreutes Wohnen – nördliches Teilgrundstück (WA 1)**

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

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



Die Müllabholung kann vom Lütjenburger Weg aus erfolgen.

#### **Wohnungsbau – südliches Teilgrundstück (WA 2)**

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen in dem geänderten Konzept oberirdische Stellplätze und einige Garagen zur Verfügung. Eine Anlage von Tiefgaragen wird nicht mehr verfolgt. Je Wohneinheit wird mindestens 1 Stellplatz berücksichtigt, d.h. insgesamt 50 Stellplätze. Zusätzlich werden Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück gemäß dem Ansatz je 3 Wohneinheiten 1 Besucherstellplatz berücksichtigt, das entspricht 17 weiteren Besucherstellplätzen. Die Stellplätze werden entlang einer inneren Erschließungsachse des Baugebietes dezentral verteilt und in Gebäudenähe angeordnet.

Gemäß dem architektonischen Konzept werden für

50 Stellplätze bzw. Garagen (1 je Wohnung)	=	ca. 680 m <sup>2</sup>
17 Besucherstellplätze	=	ca. 215 m <sup>2</sup>
interne Zufahrtsflächen	=	ca. 1.925 m <sup>2</sup>
in Summe		2.820 m <sup>2</sup>

durch Stellplätze, Garagen, Besucherstellplätze und ihre Zufahrten versiegelt. Bei einer Grundstücksgröße von 9.854 m<sup>2</sup> für das WA 2 entspricht dies einer zusätzlichen GRZ für Nebenanlagen von 0,29. Um einen Puffer für zusätzliche Nebenanlagen oder befestigte Feuerwehrflächen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf.

Die oberirdischen Wege dienen außerdem der fußläufigen Erschließung innerhalb des Baugebietes und sind durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird zusätzlich zur öffentlichen Verkehrerschließung vom Dazendorfer Weg aus eine verkehrstechnische Anbindung an die Probst-Röhl-Straße mittels Fahrrecht zugelassen.

Die Müllabholung ist über den Wendehammer mit mindestens 22 m Durchmesser am Ende der neuen öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet.

#### **2.2.3 Ver- und Entsorgung**

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



#### **2.2.4 Grünordnung**

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung und zur Schaffung artenschutzrechtlich erforderlicher Ersatzlebensräume werden Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist hierfür die Anpflanzung einer Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Kleingartenanlage vorgesehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll ein abschirmender Gehölzstreifen erhalten werden.

Zur Einbindung der im Vergleich zur Nachbarbebauung aus Einfamilienhäusern größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten wie auch der Seniorenresidenz werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke mit Laubbäumen vorgesehen.

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

Daneben sollen Obstbaumwiesen und –streifen die Freianlagen der Baugrundstücke durchziehen und so auch artenschutzrechtlich erforderliche Ersatzlebensräume für Vögel in das Baugebiet integrieren. Diese charakteristischen Elemente führen neben einer Förderung von Lebensräumen für die heimische Tierwelt auch zu einer attraktiven Freiflächenqualität des Gebietes für die zukünftigen Bewohner.

Aufgrund des Verzichts auf Tiefgaragen werden hierfür keine Dachbegrünungsmaßnahmen mehr vorgegeben.

Insgesamt verbleiben gemäß der festgesetzten GRZ auf den beiden Baugrundstücken WA 1 und WA 2 mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche als begrünte und bepflanzte Freiflächen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das geänderte städtebauliche Konzept im Zusammenhang.



## **2.3 Planinhalte und Festsetzungen**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Im Sinne der Einpassung in den Bestand, zur Absicherung der vorrangigen Nutzung als Wohnstandort und um keine störenden Nutzungen und Verkehre zu erlauben, wird von der Ausschlussmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

werden für nicht zulässig erklärt.

Nach Klarstellung durch § 13a der BauNVO sind damit auch Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser als „nicht störende Gewerbebetriebe“ bzw. als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausgeschlossen. Damit werden Fehlnutzungen am Wohnungsmarkt in der durch Ferientourismus gekennzeichneten Stadt Heiligenhafen und dies insbesondere bei neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten vermieden.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **Grundflächenzahl - GRZ**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA 1 für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,4 und für das Baugebiet WA 2 für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im Zuge der Planüberarbeitung erfolgte für das südliche Baugebiet WA 2 eine deutliche Reduzierung der geplanten Gebäude und damit Auflockerung der geplanten Bebauung, was sich in der niedrigen GRZ für die Hauptanlagen wieder spiegelt. Weiterhin wird die Anordnung der baulichen Nutzung durch die Ausweisung von Baugrenzen als enge Baukörperausweisungen gesteuert. Die GRZ wie auch die Baugrenzen beinhalten auch Terrassenbereiche als Hauptanlagen. Die Werte beachten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und schützen somit den Boden und Naturhaushalt vor einer übermäßigen Versiegelung und Nutzungsdichte.