

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
	des Hauptausschusses		
X	der Stadtvertretung	12.12.19	16

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof"/östlich der Bebauung "Lindenstraße"/nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße"

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 26.09.2019 beschloss die Stadtvertretung unter Berücksichtigung der Konzeptstudie 4, das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 fortzusetzen.

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 28.03.2019 war von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abzusehen.

B) STELLUNGNAHME

Vom Planungsbüro Ostholstein wurde jetzt ein Vorentwurf auf Grundlage der Konzeptstudie 4 vorgelegt. Die Planzeichnung sowie die Begründung sind zur Kenntnis beigefügt.

Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es erforderlich, das Bauleitplanverfahren auf § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) umzustellen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Entsprechende finanzielle Mittel sind im Haushalt 2019 vorhanden.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 (Gebiet südlich der Bebauung „Am Lindenhof“/östlich der Bebauung „Lindenstraße“/nördlich „Carl-Maria-von-Weber-Straße“) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 (Gebiet südlich der Bebauung „Am Lindenhof“/östlich der Bebauung „Lindenstraße“/nördlich „Carl-Maria-von-Weber-Straße“) mit Begründung, ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/-innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

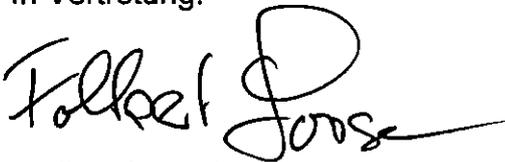
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

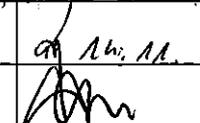
Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

In Vertretung:



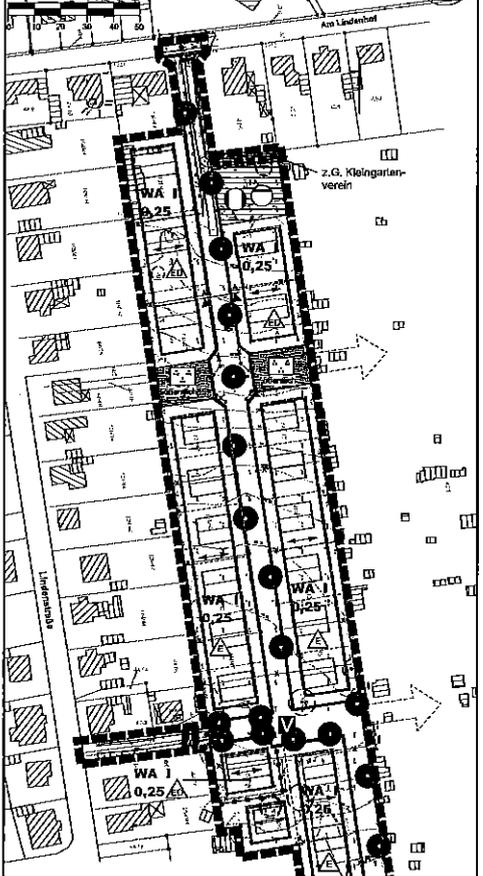
(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	am 16. 11.
Büroleitender Beamter	

BEBAUUNGSPLAN NR. 94 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100 (nachrichtlich)



PLANZEICHEN Es gilt die BauVVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		§ 8 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauVVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauVVO
NAB DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 18 BauVVO
I	ZAHLEN DER VOLLOESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVVO
▲	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
▲	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
BAUGRENZE		
—	VERKEHRSLINIEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
—	STRASSENVERKEHRSLINIEN	
—	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBEREINIGTER BEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
F	FUßWEG	

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauVVO 2017
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. mit §§ 1-11 BauVVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauVVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO sind die in § 4 Abs. 3 BauVVO aufgeführten Nutzungen nach Bestandnis des Bebauungsplans 1 mit demselben unzulässig.
 - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauVVO)
Unabhängig von den Bestimmungen nach § 14 Abs. 1 BauVVO sind die in § 12 Abs. 1 BauVVO aufgeführten Anlagen bis zu 75 von Hundert überhöhen durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10% überschritten werden.
 - NAB DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB LV. mit §§ 18-21 BauVVO)
GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 18 BauVVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 18 Abs. 4 BauVVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden.
 - HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauVVO)
Die Traufhöhe (Stichtpunkt Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe der Gebäude dürfen 3,50 m und 8,50 m über Oberkante Erdgeschossaußenkante nicht überschreiten.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit §§ 22 und 23 BauVVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauVVO)
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für:
Einzelhäuser 500 m²
Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) 225 m²
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Einzelexhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
 - NÄHRNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der natürliche vorhandene Geländeauflauf ist zu erhalten bzw. nach Besichtigung der Bearbeiten wieder herzustellen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Erläutigen baulicher Anlagen (ausgenommen Zäune) in Umfang von max. 0,50 m zulässig.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den festgesetzten Vorflurflächen sind mind. 20 strauchartige Laubbäume zu pflanzen.
 - HÖHENLÄGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugelassenen Straßenhöhe liegen.
 - BAUSTATTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 84 LBO)
 - DÄCHER DER HAUPTANLAGEN**
Geneigte Dächer sind im gleichen Winkel mit einer Dachneigung zwischen 25° und 47° und mit roten, roten oder anthrazitfarbenen Ziegeln und Dachziegeln auszubilden. Spiegelfarbene Materialien sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.
 - GARAGEN UND CARPORTS**
Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Hauptgebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

Hinweise
Soweit auf DIN-Vorschriften / Technische Regelwerke in der Bebauungsplankarte verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausfertigung im Auftrag der Gemeinde Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Treppenkamp 24, 23811 Bad Segeberg, www.plbho.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) LV. mit § 136 BauGB sowie nach § 61 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Heiligenhafen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet südlich der Bebauung 'Am Lindenhof', nördlich der Bebauung 'Lindenhof', nördlich 'Carl-Maria-von-Weber-Straße', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Auftragsübernahme der Stadtverwaltung von Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein am 20.03.2017.
- Die Festsetzung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde von 20.03.2017 bis 08.04.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 LV. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 20.03.2017 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stellungnahme hat am 20.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2017 bis 08.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift eingegeben werden können, am 20.03.2017 durch Anbrück in der Heiligenhafener Post öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Stellungnahmen der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB anzuschließenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de im Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.03.2017 per Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der kostenmäßige Bestand am 20.03.2017 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als folgt beschreiben:
— den _____ Siegel
— (Hohl und Liefern)
— (Hohl und Liefern)
- Die Stadtverwaltung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2017 bis 08.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Hohl wurde befreit, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen eingesehen werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.03.2017 durch Anbrück in der Heiligenhafener Post öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Stellungnahmen über die Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB anzuschließenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Heiligenhafen unter www.heiligenhafen.de im Internet eingestellt.
- Es wurde eine eingetragene Besetzung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einzelnen) Beschluss gebilligt.
Heiligenhafen, den _____ Siegel
— Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Heiligenhafen, den _____ Siegel
— Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverwaltung sowie die Internetausgabe und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind dem 20.03.2017 durch Anbrück eines Bescheides in der Heiligenhafener Post öffentlich bekannt gemacht. In der Bescheidensetzung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verteilungs- und Formulareiten und von Mängeln der Abgabe einschließlich der nach § 3 Abs. 2 BauGB angelegten Unterlagen, am 20.03.2017 durch Anbrück in der Heiligenhafener Post öffentlich bekannt gemacht. Die Bescheidensetzung ist im Internet eingestellt.
- Die Satzung (BauGB) wurde ebenfalls im Internet eingestellt. Die Satzung ist in Kraft getreten.
Heiligenhafen, den _____ Siegel
— Bürgermeister

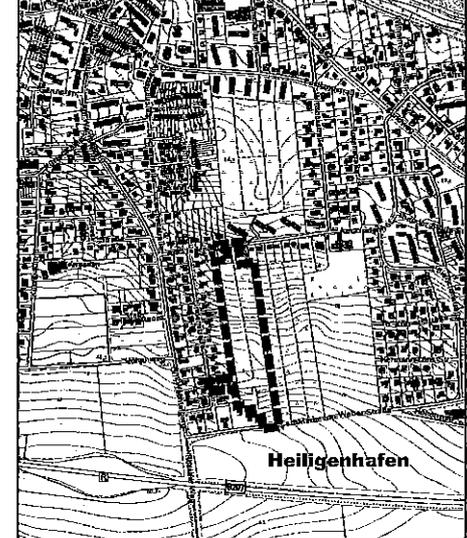
**SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 94**

Ein Gebiet südlich der Bebauung 'Am Lindenhof', nördlich der Bebauung 'Lindenhof', nördlich 'Carl-Maria-von-Weber-Straße'

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 18. November 2019



FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
—	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN	
○	REGENRÜCKHALTUNG	
□	BLOCKHEIZKRAFTWERK	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	GRÜNFLÄCHEN	
—	PARKANLAGE	
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 84 LBO § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
—	HAUPTSTRICHUNG	
—	MIT GEB. UND FAHRRICHTEN ZUSAMMENGEFÜGTE FLÄCHEN	
II. DARSTELLUNGSZEICHEN NACHCHARAKTER		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 84 LBO § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	GEMÄRKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
—	KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZEN	
—	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
—	HÖHENLINIEN	
—	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
●	MÖGLICHE BAUMSTÄNDEORTE	

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR EIN GEBIET SÜDLICH DER BEBAUUNG „AM LINDENHOF“,
ÖSTLICH DER BEBAUUNG „LINDENSTRASSE“, NÖRDLICH „CARL-MARIA-VON-WEBER-
STRASSE“

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

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

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Bebauungskonzept	6
3.4	Auswirkungen der Planung	7
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.6	Verkehr	9
3.7	Grünplanung	10
4	Immissionen / Emissionen	12
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Wärmeversorgung	13
5.2	Stromversorgung	13
5.3	Gasversorgung	13
5.4	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.5	Müllentsorgung	13
5.6	Löschwasserversorgung	13
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	14
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
8	Kosten	15
9	Billigung der Begründung	15

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet südlich der Bebauung „Am Lindenhof“, östlich der Bebauung „Lindenstraße“, nördlich „Carl-Maria-von-Weber-Straße“

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Stadt Heiligenhafen besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohngrundstücken. Es liegen der Verwaltung 85 Anfragen vor. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 sind nahezu vollständig veräußert und größtenteils bebaut. Weitere Flächen für den insbesondere nachgefragten Einfamilien- und Doppelhauswohnungsbau stehen derzeit nicht zur Verfügung. Es bietet sich daher an, die im städtischen Eigentum befindliche Fläche zwischen Lindenstraße und den Kleingärten für eine Wohnbebauung vorzusehen. Die avisierte Zielgruppe sind Familien mit Kindern, für die entsprechende Flächen bereitgestellt werden sollen. Es können ca. 20 Grundstücke für Einzelhäuser und in Teilbereichen auch Doppelhäuser entstehen. Der Flächennutzungsplan bereitet diese Entwicklung mit Darstellung einer Wohnbaufläche bereits vor. Das Areal bietet sich für das Vorhaben an, da es dreiseitig bereits von Bebauung eingefasst ist. Eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft erfolgt nicht.

Die in Anspruch genommene Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Vorgesehen ist ausschließlich Wohnbebauung; dieses wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und dem Ausschluss aller Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sichergestellt. Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche beträgt mit ca. 2.980 m² weniger als 10.000 m². Die Stadt Heiligenhafen stellt den Bebauungsplan daher gemäß § 13b BauGB auf. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadt Heiligenhafen hat am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein kommt Heiligenhafen die Funktion eines Unterzentrums zu und ist damit Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) übernimmt nachrichtlich das Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Das Plangebiet ist im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Der Textteil des Regionalplans führt aus, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen aufgrund der verkehrlichen und naturräumlichen Gegebenheiten nur im Süden und Westen der Stadt erfolgen kann.

Der Landschaftsplan zeigt Siedlungsfläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage östlich der Bebauung Lindenstraße, südlich der Bebauung Am Lindenhof, westlich der vorhandenen Kleingärten und umfasst diverse Flurstücke der Flur 16, Gemarkung Heiligenhafen. Die Fläche präsentiert sich als Siedlungsbrache mit vereinzelt Bäumen im Norden und im Süden. Das Gelände ist stark bewegt und fällt nach Norden deutlich ab. Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich die bebaute Ortslage; direkt östlich grenzen Kleingärten an, weiter östlich ist wiederum Wohnbebauung vorhanden. Die Fläche südlich des Plangebietes zwischen Carl-Maria-von-Weber-Straße und Autobahn wird landwirtschaftlich genutzt.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 1,19 ha	71 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,39 ha	23 %
Versorgungsanlagen:	Ca. 0,06 ha	3 %
Grünfläche:	Ca. 0,06 ha	3 %
Gesamt:	Ca. 1,70 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

In der Stadt Heiligenhafen besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen ein großer Bedarf an Bauland. Der gewählte Standort folgt den Darlegungen der Regionalplanung 2004 für künftige Wohnbauentwicklungen im Süden und Westen und entwickelt sich aus Landschaftsplan und Flächennutzungsplan. Innenentwicklungspotenziale nennenswerten Umfangs stehen nicht zur Verfügung. Die Stadt betreibt bereits eine Vielzahl von Bauleitplanungen mit dem Ziel der Nachverdichtung. Im östlich gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 sind nahezu alle Grundstücke veräußert und größtenteils bebaut (Das Luftbild gibt hier nicht den aktuellen Stand wieder).

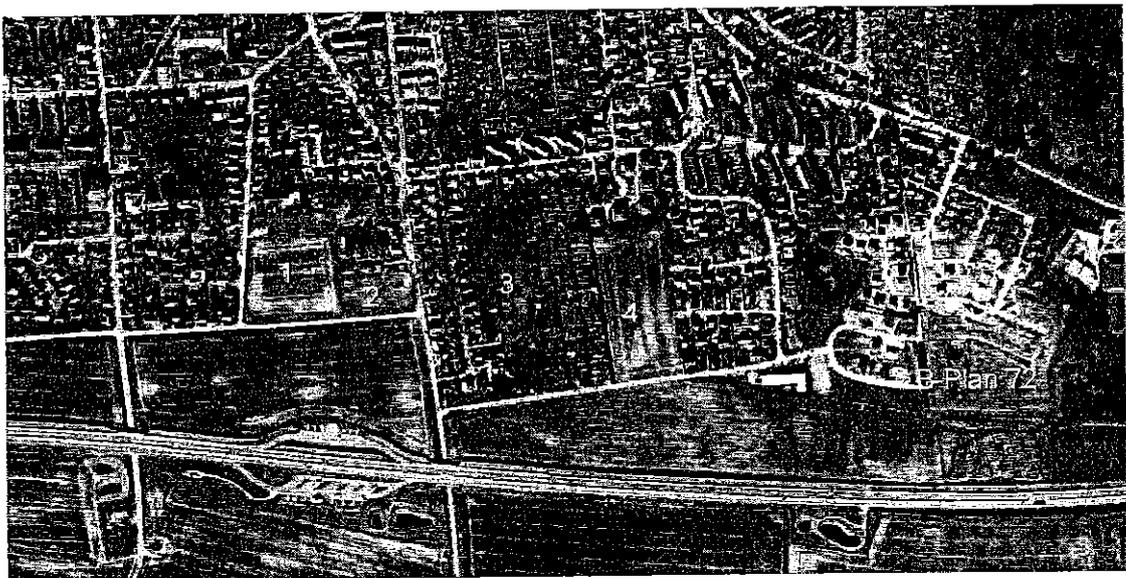
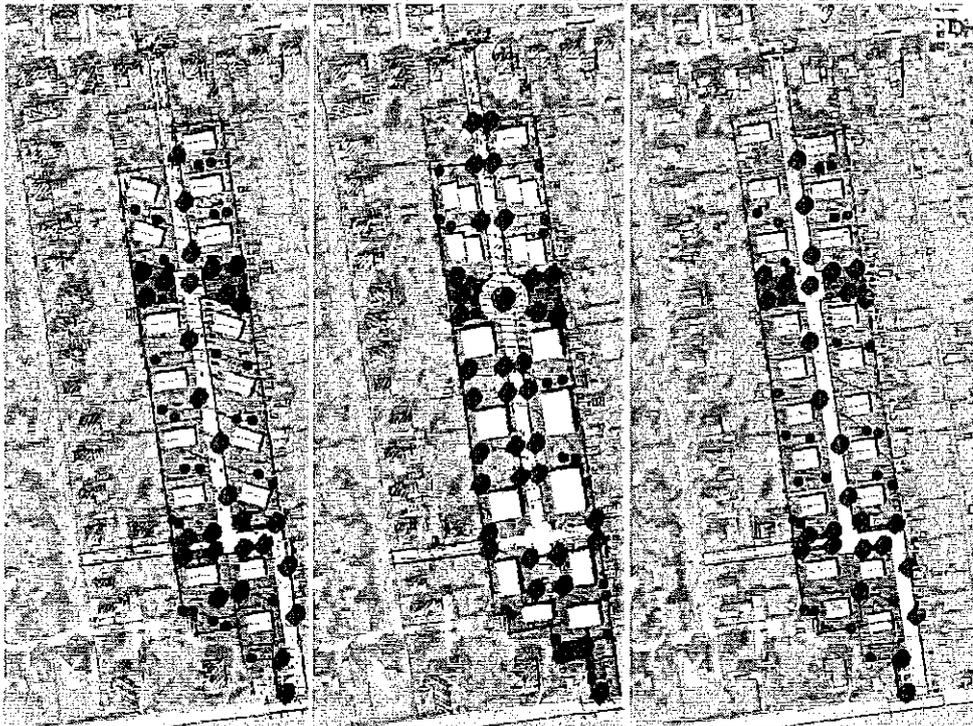


Abb.: DA Nord

Die vorstehend gekennzeichneten Flächen 1, 2 und 4 sind im Flächennutzungsplan ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und wären von ihrer Größe her für eine kleine Siedlungsentwicklung geeignet. Im Gegensatz zum gewählten Standort Nr. 3 würden dort allerdings landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wären bei allen Standorten ähnlich, ebenso in etwa die Abstände zur Autobahn. Die Flächen 1, 2 und 4 stehen für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung allerdings eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Die Stadt Heiligenhafen hat sich daher entschieden, die in ihrem Eigentum befindliche Fläche Nr. 3 zu überplanen.

3.3 Bebauungskonzept

Der sehr schmale Zuschnitt des Grundstücks bietet für sich deutlich unterscheidende Lösungen wenig Spielraum. Die Stadt Heiligenhafen hat mehrere Varianten erarbeiten lassen und sich, im Sinne einer auch guten Ausnutzung der Fläche für eine verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entschieden. Das Konzept auch mit Geschosswohnungsbau wird wegen der in Heiligenhafen dafür nicht ausgeprägten Nachfrage und der anspruchsvollen Höhenverhältnisse nicht weiter verfolgt. Wesentlich ist die Gliederung des langen Straßenabschnitts. Hierzu sind Platzgestaltungen und eine kleine Grünzäsur vorgesehen. Eine bedarfsgerechte Abschnittsweise Erschließung kann ggf. vorgenommen werden. Das gewählte Straßensystem lässt in die Zukunft gerichtet auch eine Siedlungsentwicklung auf der östlich gelegenen, derzeit als Kleingarten genutzten Fläche zu.



3.4 Auswirkungen der Planung

Die Planung entspricht den in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. Diese Nutzungen können mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umgesetzt werden. Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So wird die Baufläche in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen.

Bodenversiegelungen werden mit der geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Südlich in einer Entfernung von ca. 160 m verläuft die Bundesautobahn A1. Auf der Nordseite der Autobahn ist aktiver Lärmschutz vorhanden. Die Stadt Heiligenhafen geht aufgrund des großen Abstands des Plangebiets zur Autobahn und des vorhandenen aktiven Lärmschutzes davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Dieses bestätigen auch die Karten aus den Umweltdaten des Landes-Schleswig-Holstein zu Verkehrslärm (vgl. Ziffer 4. dieser Begründung) und der Lärmaktionsplan der Stadt Heiligenhafen. Außenwohnbereiche können zudem auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude mit attraktiver Aussicht zum Binnensee und zum alten Ortskern angeordnet werden.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Heiligenhafen zur Entwicklung von Grundstücken für Wohnzwecke und entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Unterstützung der angestrebten Wohnfunktion die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die heutigen Standards entsprechenden Gebäudegrößen. Die Stadt Heiligenhafen hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen nur eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Ebenso wird für Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber deutlich unterschritten.

Die nur zulässige Eingeschossigkeit in Verbindung mit der Begrenzung der Gebäudehöhen dient am Ortsrand der Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild und entspricht der direkt angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Die Stadt Heiligenhafen ist Eigentümerin der Flächen. Eine Veräußerung der Grundstücke soll erst nach Vorlage der Erschließungsplanung erfolgen. Der jeweilige Bauherr kann die Höhenlage der für ihn maßgebenden zugehörige Straßenhöhe dann der Detailplanung entnehmen. Insoweit ist die Höhenlage ausreichend bestimmt.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht im Wesentlichen im nördlichen Teil des Plangebietes neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser im direkten Anschluss an den bebauten Siedlungskörper. Der mittlere und südliche Teil des Plangebietes auf dem höheren Geländeniveau ist ganz überwiegend für Einzelhäuser vorgesehen.

Die Baugrenzen sind weitgehend zusammengezogen festgesetzt. Dieses ermöglicht mehr Spielraum bei der Parzellierung, die erst in Verbindung mit der Erschließungsplanung vorgenommen werden soll.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Eine besondere Bedeutung kommt der Einfügung der Bebauung in die stark bewegte Topographie zu. Es sind daher umfangreich Festsetzungen zur Höhenlage getroffen. Aufschüttungen, Abgrabungen und insbesondere Stützmauern sind dabei nur zur Einfügung von baulichen Anlagen (Gebäude, Terrassen, Garagen und Stellplätze mit Zufahrt u.ä.) zulässig. Keinesfalls erwünscht ist die Nivellierung des jeweiligen Grundstücks auf ein und dasselbe Niveau. Die Begünstigung gilt daher nicht für Zäune zur Umfriedung des Grundstücks.

Die getroffenen Gestaltungsregelungen dienen der Schaffung eines Wohnquartiers mit einer in sich harmonischen Gesamtgestaltung. Die festgesetzte Firstrichtung für den Hauptbaukörper dient der Anpassung der Stellung der Gebäude an den Geländeverlauf und bereitet eine umfängliche Nutzung größerer Dachflächenanteile für die Nutzung von Sonnenenergie vor.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Die Anbindung der kleinen Siedlung an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Norden zur Straße Am Lindenhof und im Süden zur Carl-Maria-von Weber-Straße. Eine fußläufige Verbindung zur Lindenstraße wird vorgesehen. Die Zufahrt zum Kleingartengelände erfolgt wie bisher auch im Norden des Plangebietes. Ein Geh- und Fahrrecht ist festgesetzt.

Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in die Verkehrsflächen integriert.

3.7 Grünplanung

Das Grünkonzept sieht eine kleine gliedernde Zäsur des langen und schmalen Baugebietes vor. Dort festgesetzt sind öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Ausgestaltung dieser Parkanlagen ist neben Sitzgelegenheiten ausdrücklich auch mit kleinen Spielmöglichkeiten (Wipptiere, Schaukel, Sandkasten, usw.) vorgesehen. Zudem ist eine großzügige Überstellung der Straßen mit Bäumen geplant. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist der Bebauungsplan nach § 13b BauGB dem Bebauungsplan nach § 13a BauGB gleichgestellt. Daher gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind einige Einzelbäume vorhanden, die im Rahmen der umfangreich erforderlichen Erschließungsarbeiten voraussichtlich nicht erhalten werden können, die aber ggf. von Gehölzbrütern genutzt werden. Für diese wird in der Zukunft durch die Straßenbaumpflanzungen Ersatzlebensraum geschaffen. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

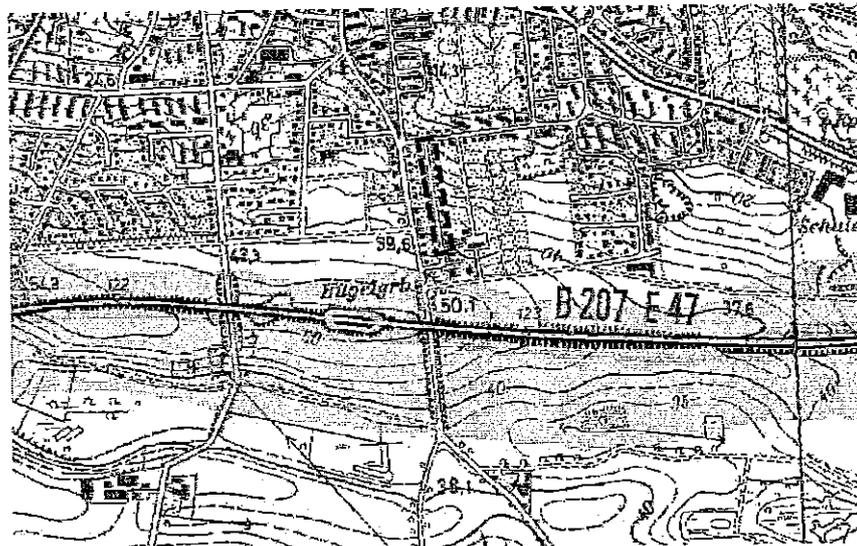
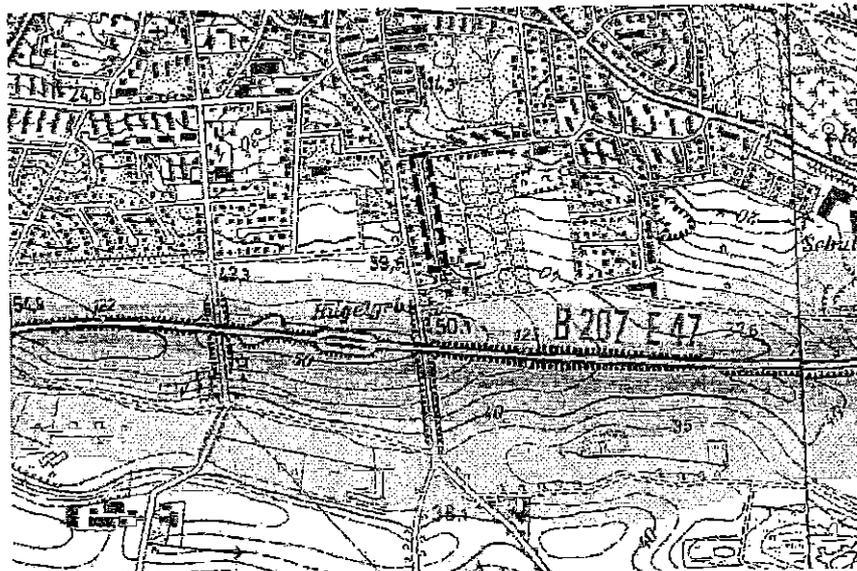
Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit noch intensiv genutzten Nebengebäuden im Norden des Plangebietes nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Grundsätzlich geht die Stadt Heiligenhafen davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet befindet sich ca. 160 m von der Bundesautobahn A1 entfernt. Die nachstehenden Grafiken aus den Umweltdaten des Landes Schleswig-Holstein zeigen, dass die im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowohl in der 24-Stunden-Betrachtung als auch im Nachtzeitraum außerhalb belastenden Verkehrslärms liegen.



5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wärmeversorgung

Die Stadt Heiligenhafen prüft derzeit, ob das kleine Baugebiet mit einem Blockheizkraftwerk versehen werden soll. Dieses könnte ggf. auf der im Norden festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen platziert werden.

5.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein übernommen.

Zur schadlosen Ableitung anfallenden Niederschlagswassers wird im Norden des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorgesehen.

5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.6 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Stadt Heiligenhafen nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der

Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Es entstehen der Stadt Heiligenhafen Kosten durch die Erschließungsmaßnahmen.

9 Billigung der Begründung

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

Heiligenhafen,

Siegel

(1. Stadtrat Folkert Loose)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 94 ist am rechtskräftig geworden.