

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	09.03.17	5
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

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

**Bebauungsplan Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg)**

**A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 17.03.2016 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 für den Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg, der den Neubau von ca. 85 Eigentumswohnungen sowie einer Seniorenresidenz vorsieht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.07.2016 bis einschließlich 11.08.2016 durchgeführt. In der Sitzung am 29.09.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016 öffentlich ausgelegt und die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) erhob den Einwand, dass private Zufahrten zur freien Strecke der Kreisstraße 41 (Dazendorfer Weg) nicht angelegt werden dürfen, sondern nur einer öffentlichen Erschließung zugestimmt wird.

Aufgrund dieses Einwandes war eine Überarbeitung des Konzeptes erforderlich.

## B) STELLUNGNAHME

Aufgrund des Einwandes des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr war eine konzeptionelle Überarbeitung der Planung erforderlich.

Die neue Planung sieht nur noch 50 Wohnungen vor, für die die Stellplätze oberirdisch verteilt geplant sind. Zudem ist die Erschließung über eine öffentliche Gemeindestraße in das Gebiet hinein erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahme wären vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sämtliche Ausbaustandards der Straße (belastungsklasse, Querschnitt, Linienführung, Straßenaufbau- und Ausstattung) sind mit der Stadt Heiligenhafen abzustimmen.

Die aktuelle Planung wird vom planbearbeitenden Architekten, Herrn Wefers, in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses erläutert.

## C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

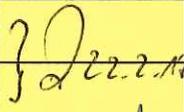
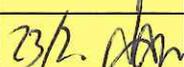
Keine. Mit dem Antragsteller wurde eine Vereinbarung geschlossen, welche die Stadt kostenfrei hält.

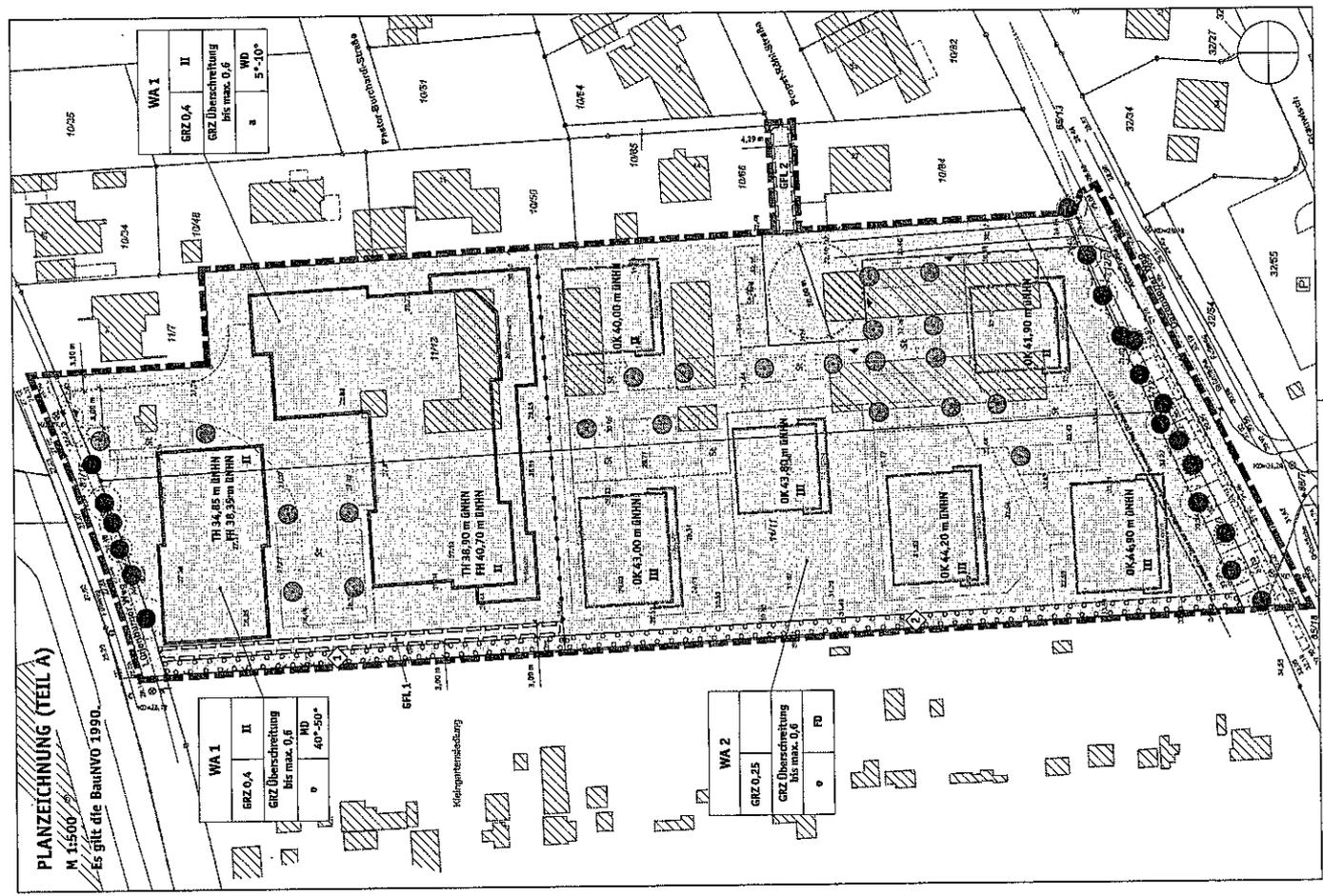
## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die konzeptionelle Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 89 (Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg) wird gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

Größe der stützenden, betongewichteten des Betonpfeilers (§ 9 Abs. 3 BauN)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 1 BauNVO) (§ 4 BauNVO)

WA

MAß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 16, 18-22 BauNVO) (GRZ 0,4 bis max. 0,6)

GRZ 0,4

WD

5°-10°

GRZ 0,4

GRZ 0,25

GRZ 0,5

GRZ 0,75

GRZ 1,0

GRZ 1,25

GRZ 1,5

GRZ 1,75

GRZ 2,0

GRZ 2,25

GRZ 2,5

GRZ 2,75

GRZ 3,0

GRZ 3,25

GRZ 3,5

GRZ 3,75

GRZ 4,0

GRZ 4,25

GRZ 4,5

GRZ 4,75

GRZ 5,0

GRZ 5,25

GRZ 5,5

GRZ 5,75

GRZ 6,0

GRZ 6,25

GRZ 6,5

GRZ 6,75

GRZ 7,0

GRZ 7,25

GRZ 7,5

GRZ 7,75

GRZ 8,0

GRZ 8,25

GRZ 8,5

GRZ 8,75

GRZ 9,0

GRZ 9,25

GRZ 9,5

GRZ 9,75

GRZ 10,0

GRZ 10,25

GRZ 10,5

GRZ 10,75

GRZ 11,0

GRZ 11,25

GRZ 11,5

GRZ 11,75

GRZ 12,0

GRZ 12,25

GRZ 12,5

GRZ 12,75

GRZ 13,0

GRZ 13,25

GRZ 13,5

GRZ 13,75

GRZ 14,0

GRZ 14,25

GRZ 14,5

GRZ 14,75

GRZ 15,0

GRZ 15,25

GRZ 15,5

GRZ 15,75

GRZ 16,0

GRZ 16,25

GRZ 16,5

GRZ 16,75

GRZ 17,0

GRZ 17,25

GRZ 17,5

GRZ 17,75

GRZ 18,0

GRZ 18,25

GRZ 18,5

GRZ 18,75

GRZ 19,0

GRZ 19,25

GRZ 19,5

GRZ 19,75

GRZ 20,0

GRZ 20,25

GRZ 20,5

GRZ 20,75

GRZ 21,0

GRZ 21,25

GRZ 21,5

GRZ 21,75

GRZ 22,0

GRZ 22,25

GRZ 22,5

GRZ 22,75

GRZ 23,0

GRZ 23,25

GRZ 23,5

GRZ 23,75

GRZ 24,0

GRZ 24,25

GRZ 24,5

GRZ 24,75

GRZ 25,0

GRZ 25,25

GRZ 25,5

GRZ 25,75

GRZ 26,0

GRZ 26,25

GRZ 26,5

GRZ 26,75

GRZ 27,0

GRZ 27,25

GRZ 27,5

GRZ 27,75

GRZ 28,0

GRZ 28,25

GRZ 28,5

GRZ 28,75

GRZ 29,0

GRZ 29,25

GRZ 29,5

GRZ 29,75

GRZ 30,0

GRZ 30,25

GRZ 30,5

GRZ 30,75

GRZ 31,0

GRZ 31,25

GRZ 31,5

GRZ 31,75

GRZ 32,0

GRZ 32,25

GRZ 32,5

GRZ 32,75

GRZ 33,0

GRZ 33,25

GRZ 33,5

GRZ 33,75

GRZ 34,0

GRZ 34,25

GRZ 34,5

GRZ 34,75

GRZ 35,0

GRZ 35,25

GRZ 35,5

GRZ 35,75

GRZ 36,0

GRZ 36,25

GRZ 36,5

GRZ 36,75

GRZ 37,0

GRZ 37,25

GRZ 37,5

GRZ 37,75

GRZ 38,0

GRZ 38,25

GRZ 38,5

GRZ 38,75

GRZ 39,0

GRZ 39,25

GRZ 39,5

GRZ 39,75

GRZ 40,0

GRZ 40,25

GRZ 40,5

GRZ 40,75

GRZ 41,0

GRZ 41,25

GRZ 41,5

GRZ 41,75

GRZ 42,0

GRZ 42,25

GRZ 42,5

GRZ 42,75

GRZ 43,0

GRZ 43,25

GRZ 43,5

GRZ 43,75

GRZ 44,0

GRZ 44,25

GRZ 44,5

GRZ 44,75

GRZ 45,0

GRZ 45,25

GRZ 45,5

GRZ 45,75

GRZ 46,0

GRZ 46,25

GRZ 46,5

GRZ 46,75

GRZ 47,0

GRZ 47,25

GRZ 47,5

GRZ 47,75

GRZ 48,0

GRZ 48,25

GRZ 48,5

GRZ 48,75

GRZ 49,0

GRZ 49,25

GRZ 49,5

GRZ 49,75

GRZ 50,0

GRZ 50,25

GRZ 50,5

GRZ 50,75

GRZ 51,0

GRZ 51,25

GRZ 51,5

GRZ 51,75

GRZ 52,0

GRZ 52,25

GRZ 52,5

GRZ 52,75

GRZ 53,0

GRZ 53,25

GRZ 53,5

GRZ 53,75

GRZ 54,0

GRZ 54,25

GRZ 54,5

GRZ 54,75

GRZ 55,0

GRZ 55,25

GRZ 55,5

GRZ 55,75

GRZ 56,0

GRZ 56,25

GRZ 56,5

GRZ 56,75

GRZ 57,0

GRZ 57,25

GRZ 57,5

GRZ 57,75

GRZ 58,0

GRZ 58,25

GRZ 58,5

GRZ 58,75

GRZ 59,0

GRZ 59,25

GRZ 59,5

GRZ 59,75

GRZ 60,0

GRZ 60,25

GRZ 60,5

GRZ 60,75

GRZ 61,0

GRZ 61,25

GRZ 61,5

GRZ 61,75

GRZ 62,0

GRZ 62,25

GRZ 62,5

GRZ 62,75

GRZ 63,0

GRZ 63,25

GRZ 63,5

GRZ 63,75

GRZ 64,0

GRZ 64,25

GRZ 64,5

GRZ 64,75

GRZ 65,0

GRZ 65,25

GRZ 65,5

GRZ 65,75

GRZ 66,0

GRZ 66,25

GRZ 66,5

GRZ 66,75

GRZ 67,0

GRZ 67,25

GRZ 67,5

GRZ 67,75

GRZ 68,0

GRZ 68,25

GRZ 68,5

GRZ 68,75

GRZ 69,0

GRZ 69,25

GRZ 69,5

GRZ 69,75

GRZ 70,0

GRZ 70,25

GRZ 70,5

GRZ 70,75

GRZ 71,0

GRZ 71,25

GRZ 71,5

GRZ 71,75

GRZ 72,0

GRZ 72,25

GRZ 72,5

GRZ 72,75

GRZ 73,0

GRZ 73,25

GRZ 73,5

GRZ 73,75

GRZ 74,0

GRZ 74,25

GRZ 74,5

GRZ 74,75

GRZ 75,0

GRZ 75,25

GRZ 75,5

GRZ 75,75

GRZ 76,0

GRZ 76,25

GRZ 76,5

GRZ 76,75

GRZ 77,0

GRZ 77,25

GRZ 77,5

GRZ 77,75

GRZ 78,0

GRZ 78,25

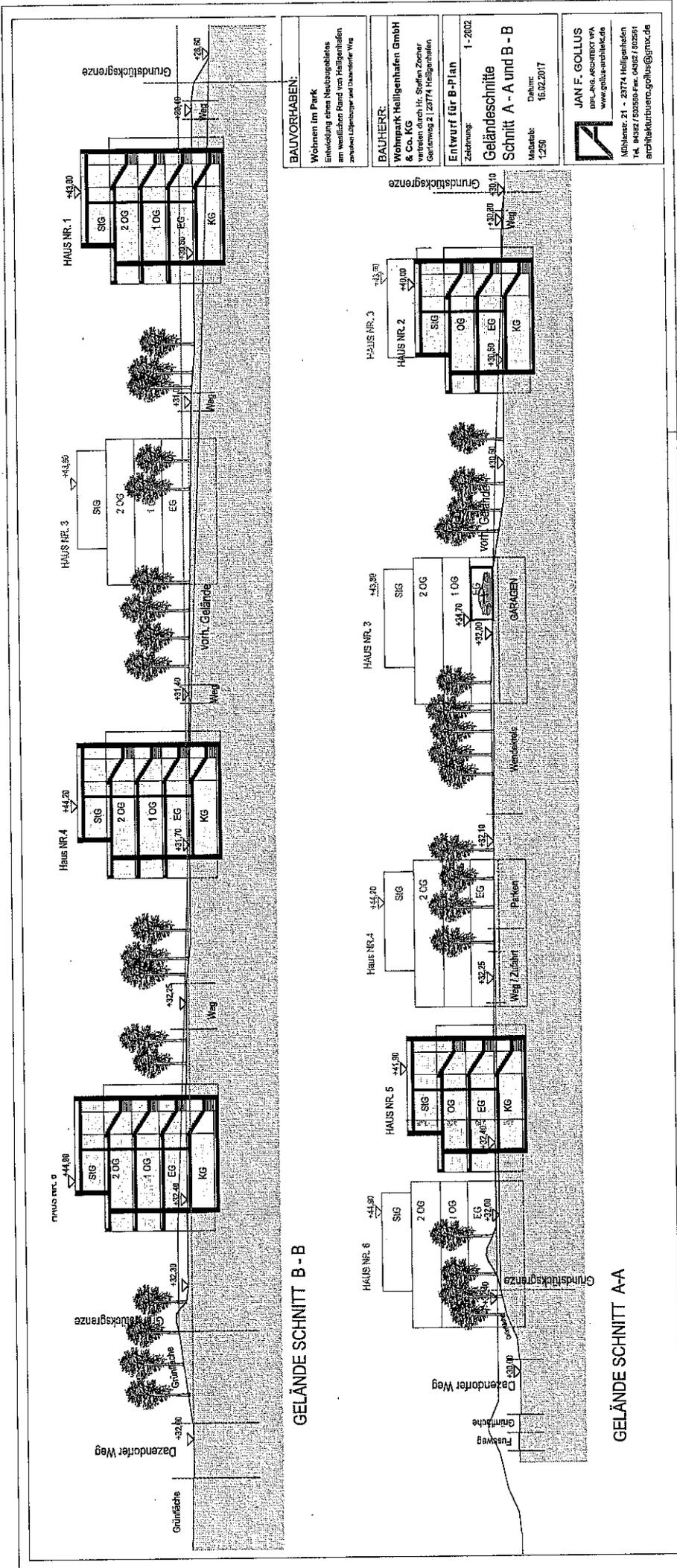
GRZ 78,5

GRZ 78,75

GRZ 79,0

GRZ 79,





GELÄNDE SCHNITT B - B

GELÄNDE SCHNITT A - A

**BAUVORHABEN:**  
 Wohnen im Park  
 Entwicklung eines Neubaugebietes  
 am westlichen Rand von Heiligenhafen,  
 zwischen Lärchen- und Dazendorfer Weg

**BAUHERR:**  
 Wohnpark Heiligenhafen GmbH  
 & Co. KG  
 vertreten durch Hr. Stefan Zocher  
 Gartenweg 2 | 23774 Heiligenhafen

**Entwurf für B-Plan**  
 Zeichnung: 1-2002

**Geländeschnitte**  
 Schnitt A - A und B - B

Masstab: 1:250  
 Datum: 16.02.2017

**JAN F. GOLLUS**  
 BPL-ING. ARCHITECT VFA  
 www.gollus-architektur.de  
 Ullrichstr. 21 - 23774 Heiligenhafen  
 Tel. 04522 / 1305550 Fax. 04522 / 1305551  
 architektur@jfgollus.de



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 „Bereich zw. Dazendorfer und Lütjenburger Weg“ |  
Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

20.02.2017

## 1. Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

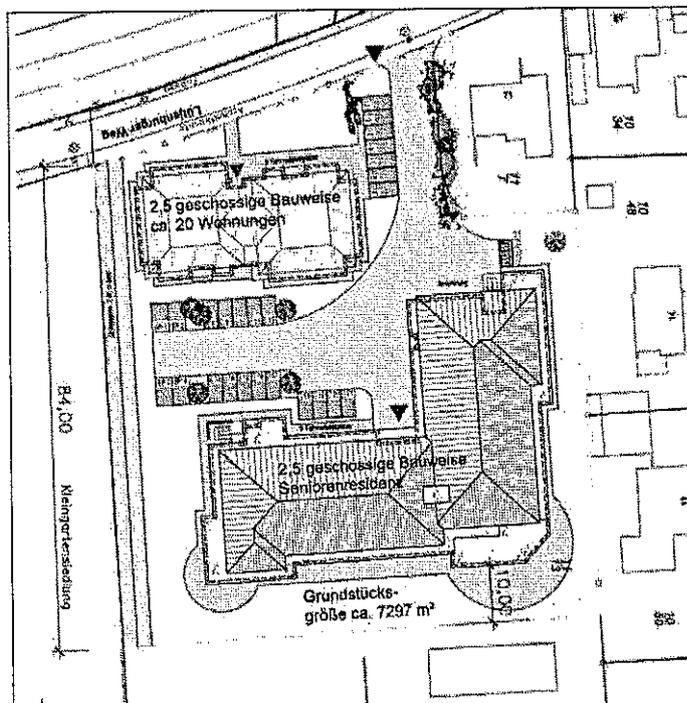
Dem geänderten städtebaulichen Konzept liegen die Architekturplanungen der beiden durch die jeweiligen Vorhabenträger beauftragten Architekten zugrunde.

### 1.1 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 1: Lageplan Seniorenresidenz (nördlicher Teilbereich)  
(ARCHITEKT WOLFGANG NASS, Stand 04.08.2016)

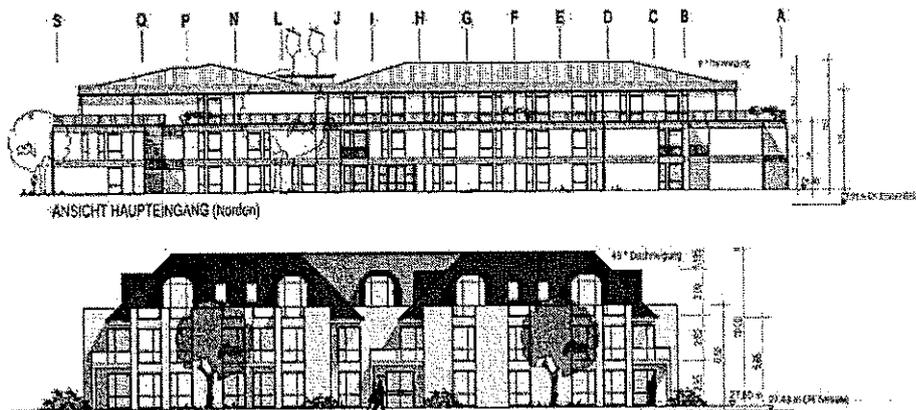




Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 „Bereich zw. Dazendorfer und Lütjenburger Weg“ |  
Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

20.02.2017

Abbildung 2: 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>



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 „Bereich zw. Dazendorfer und Lütjenburger Weg“ |  
Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

20.02.2017

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

**Abbildung 3: Lageplan Wohnbebauung (südlicher Teilbereich) mit öffentlicher Erschließungsstraße und oberirdischen Stellplätzen (ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)**

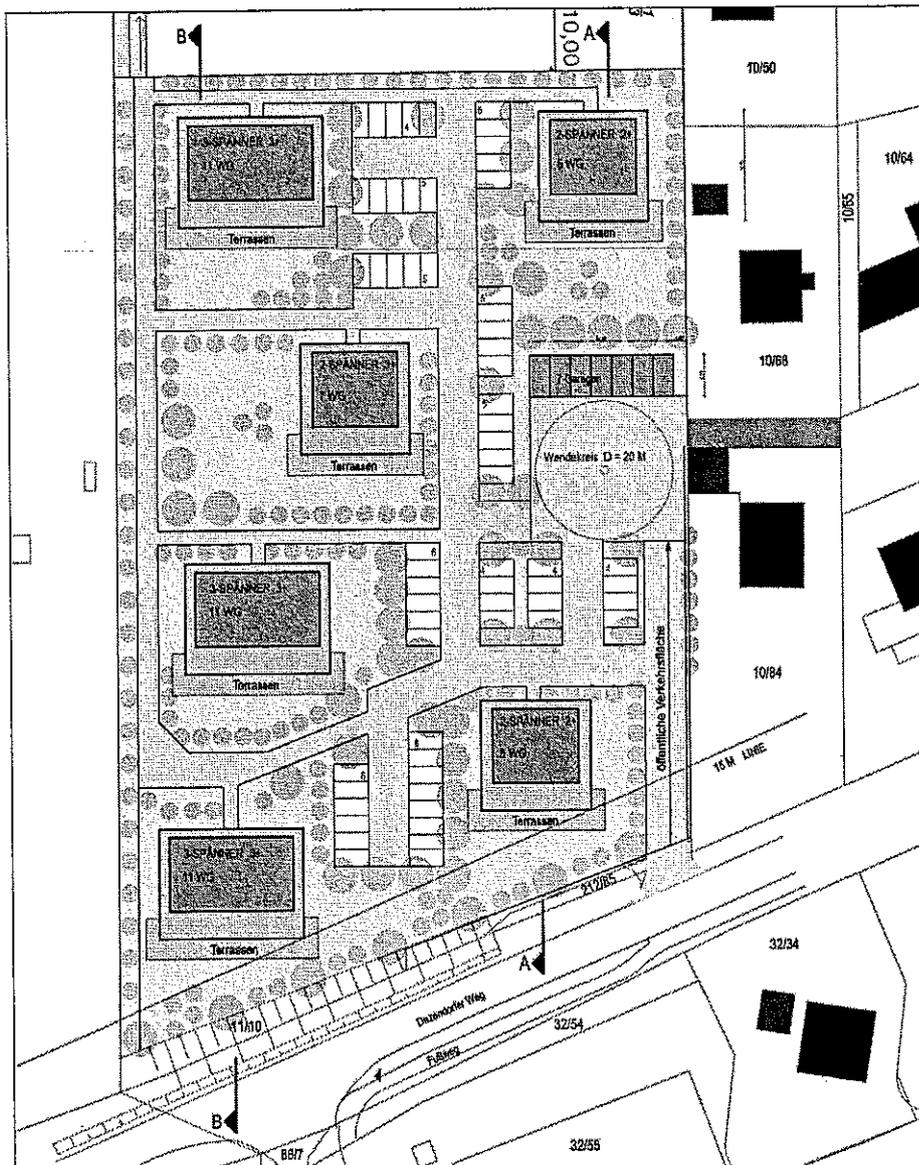
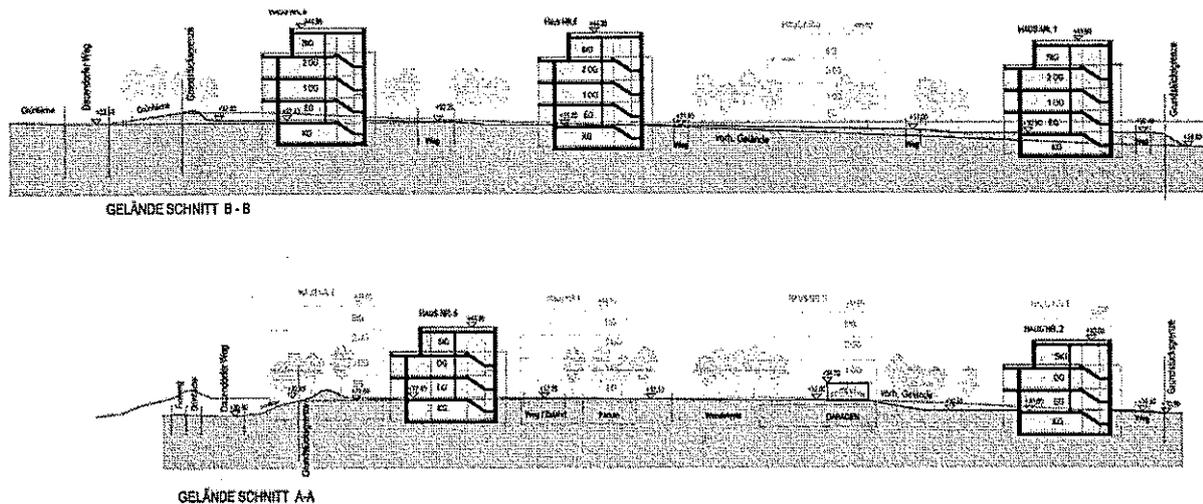




Abbildung 4: Geländeschnitte A-A und B-B Wohnbebauung  
(ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)



## 1.2 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 neue öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer, 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.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 „Bereich zw. Dazendorfer und Lütjenburger Weg“ |  
Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

20.02.2017

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 Verkehrserschließung vom Dazendorfer Weg aus eine verkehrstechnische Anbindung an die Probst-Röhl-Straße mittels Fahrrecht zugelassen.

Die Müllabholung ist über den Wendehammer mit mindestens 20 m Durchmesser am Ende der neuen öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet.

### **1.3 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.

### **1.4 Grünordnung**

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung werden Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 „Bereich zw. Dazendorfer und Lütjenburger Weg“ |  
Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

20.02.2017

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist hierfür die Anpflanzung eines dichten Gehölzstreifens zur benachbarten Kleingartenanlage vorgesehen.

Zur Einbindung der im Vergleich zur Nachbarbebauung aus Einfamilienhäusern größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten wie auch der Seniorenresidenz werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke mit Großgrün in Form hochstämmiger Laubbäume vorgesehen.

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

Aufgrund des Verzichts auf Tiefgaragen werden keine Bereiche mehr vorgegeben, an denen Baumpflanzungen gezielt unterzubringen sind.

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.