



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

20.02.2017

1. Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

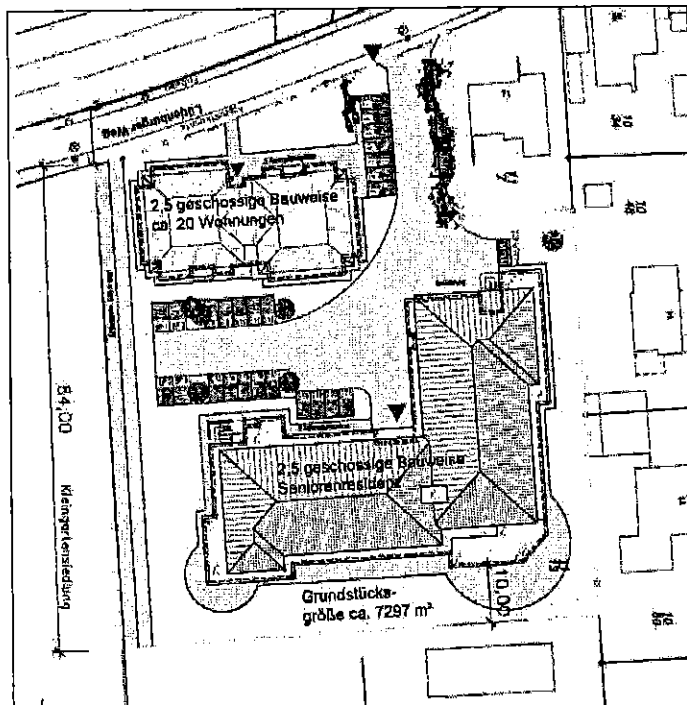
Dem geänderten städtebaulichen Konzept liegen die Architekturplanungen der beiden durch die jeweiligen Vorhabenträger beauftragten Architekten zugrunde.

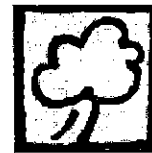
1.1 Geplante Bebauung

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)

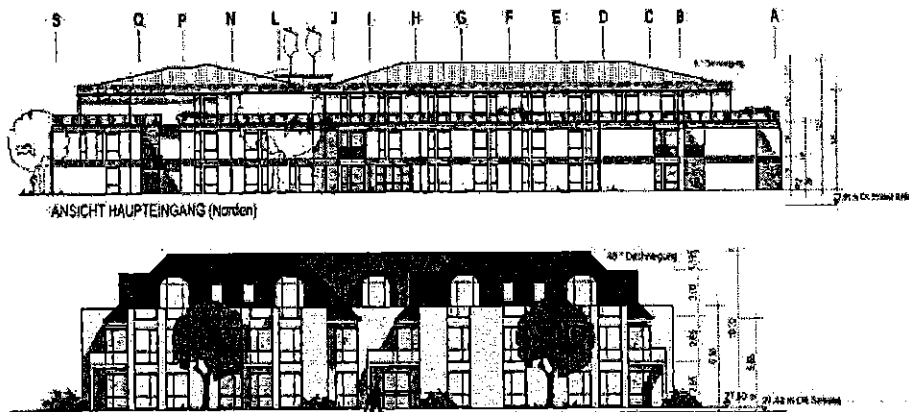




Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 „Bereich zw. Dazendorfer und Lütjenburger Weg“ |
Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

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 m². Davon werden gemäß dem architektonischen Konzept

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



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)

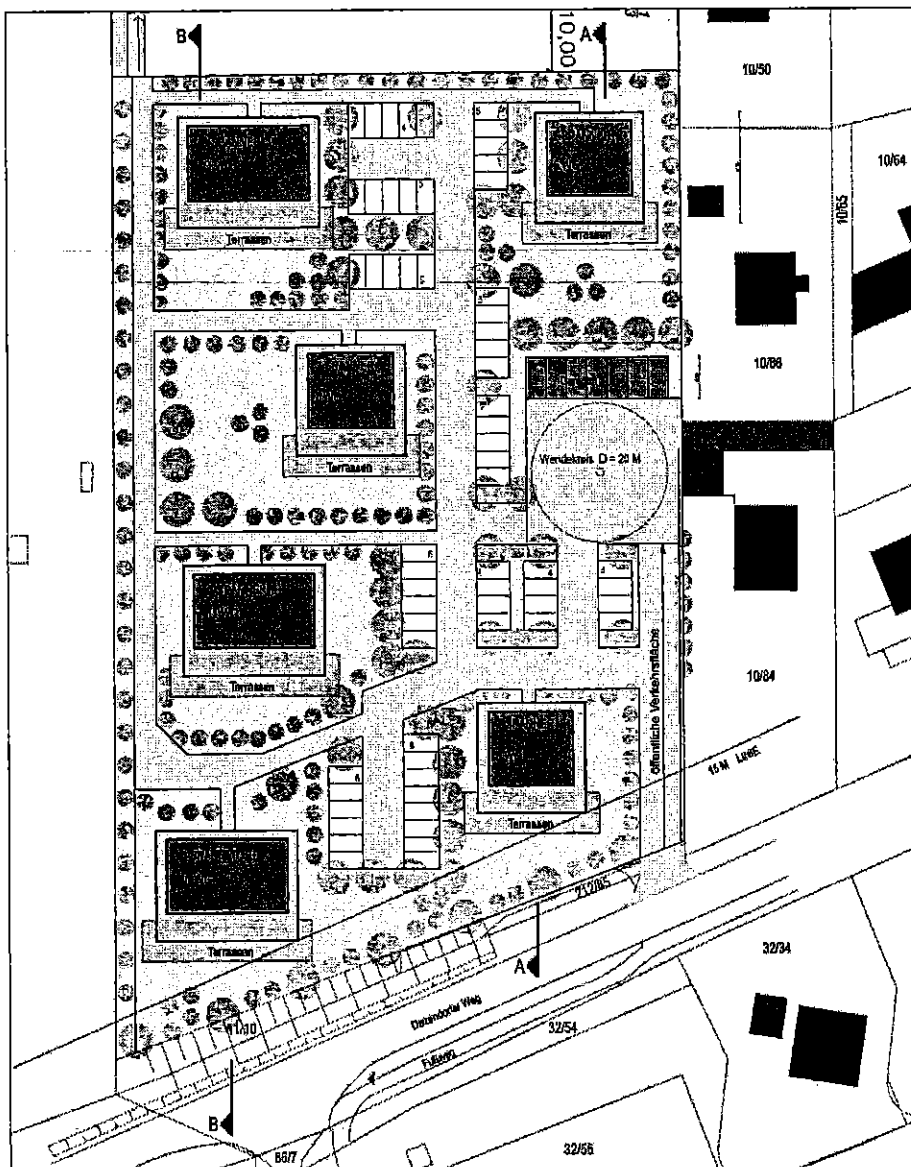
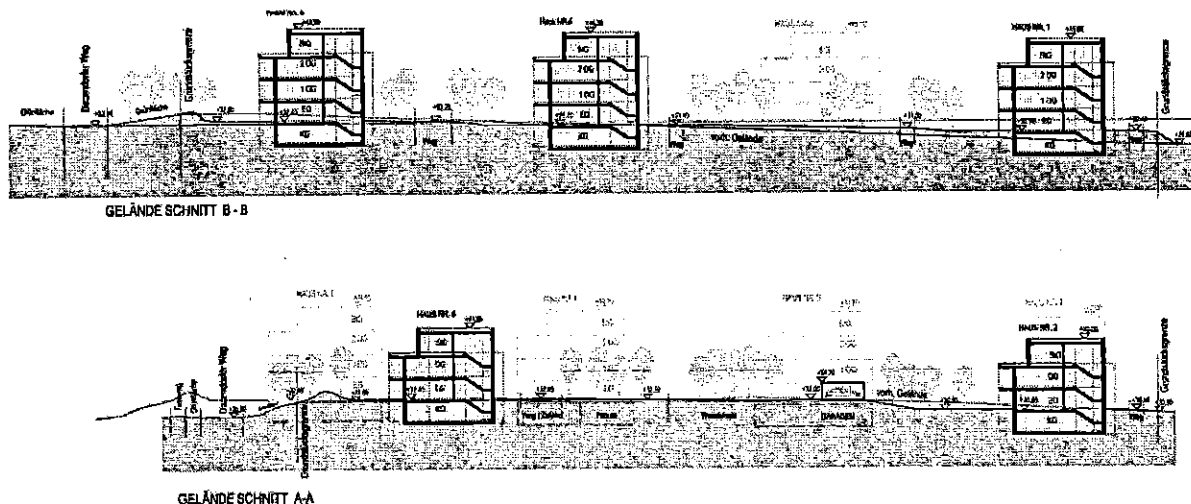




Abbildung 4: Geländeschnitte A-A und B-B Wohnbebauung
(ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 20.02.2017)



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 ²
17 Besucherstellplätze	=	ca. 215 m ²
interne Zufahrtsflächen	=	ca. 1.925 m ²
in Summe		2.820 m ²

durch Stellplätze, Garagen, Besucherstellplätze und ihre Zufahrten versiegelt. Bei einer Grundstücksgröße von 9.854 m² 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 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.