

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	8. JUNI 2017	6
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

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

**Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Lehmberg) für den Bereich der ehemaligen Gorch-Fock-Schule**

**A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 08.12.2016 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 (ehemalige Gorch-Fock-Schule) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 27.04.2017.

**B) STELLUNGNAHME**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt sowie Planzeichnung und Begründung sind der Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

**C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Voraussichtlich keine. Der Investor hat sich verpflichtet, 10.000 € für die Bebauungsplanänderung zu übernehmen. Lt. Auskunft des Planungsbüros Ostholstein sind die Kosten damit gedeckt.

**D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Bereich ehemalige Gorch-Fock-Schule) und der

Begründung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Bereich ehemalige Gorch-Fock-Schule), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (Bereich ehemalige Gorch-Fock-Schule) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
6. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

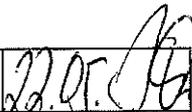
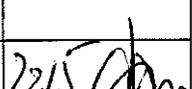
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

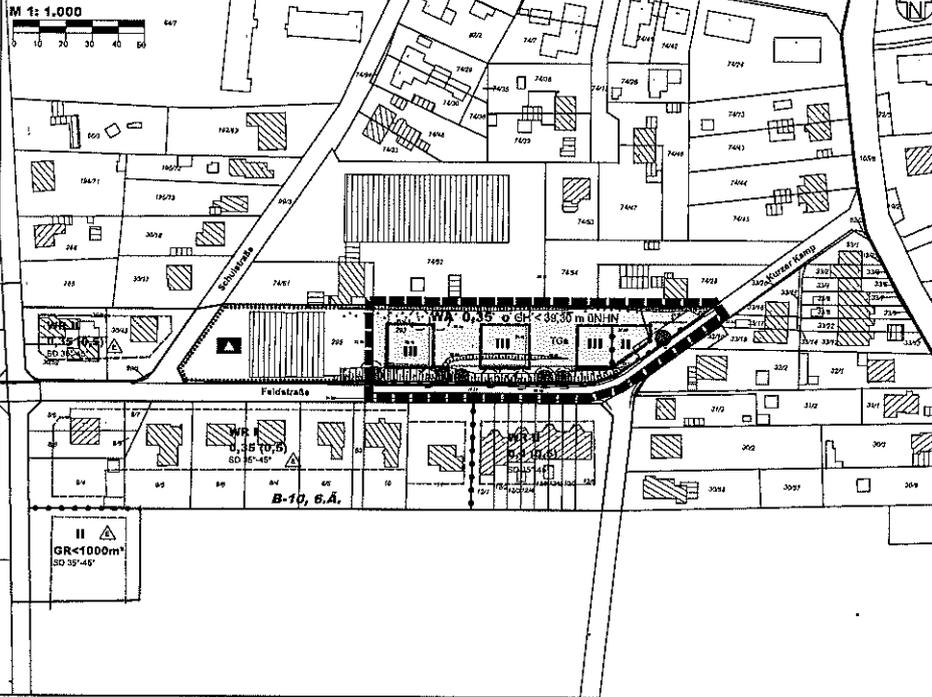
Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	22.05.2015 
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	22.05.2015 

# BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 12. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

**MAS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

**0,35** GRUNDFLÄCHENZAHL

**OHK 39,30m** GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

**BNH** ÜBER NORMALHÖHENNULL

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

**OFFENE BAUWEISE**

**BAUGRENZE**

**VERKEHRSPFLÄCHEN**

**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

**STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN**

**BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER**

**MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG**

**VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN**

**ERHALTUNG VON BÄUMEN**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

**TGA** UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN FÜR EINE TIEFGARAGE

**VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**

**VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN**

**FLURSTÜCKSBEBEICHUNGEN**

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 16 BauNVO)

**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betreibe des

Betriebsunternehmens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

**2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

**HOHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gesamthöhe von 39,30 m über NN darf für technische

Anlagen und Solaranlagen bis zu einer Gesamthöhe von bis zu 41,00 m über NN überschritten werden

(§ 19 Abs. 8 BauNVO).

**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in Satz 1 des §

19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt

verfügbaren Fläche von maximal 0,7 überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenmassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz

3 BauNVO zulässig, Bebauungswertliche Belange bleiben unberührt.

**NACHRICHTLICHE MITTEILUNG**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes" in

der Fassung von 1992.

Ausgabestempel im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostbalt, Trenkamp 24, 23811 Bad Segeberg, www.oba.de

## PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 LV, mit § 12a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung

vorherige Satzung über 12. Änderung des B-Plan Nr. 10 Nr. das Gebiet nördlich der Feldstraße und des

Kurzener Kamp mit folgendem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die örtliche

Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am

..... Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/§ 13 Abs. 2 Nr. 1 f § 13a

3. Die Bebauungspläne wurden im öffentlichen Beleg, die von der Planung beauftragt sind, veröffentlicht, wenn gem.

§ 4 Abs. 1 LV, § 3 Abs. 1 BauGB am ..... veröffentlicht und zur Abgabe einer Stellungnahme

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und

zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die

Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Planzeichnung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich

ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der

Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am

..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" öffentlich bekannt gemacht.

5. Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am

..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt.

6. Der katastralmäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Ländeleinbauten

Planung werden als richtig beschließt.

7. Der katastralmäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Ländeleinbauten

Planung werden als richtig beschließt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (M. 6) gefertigt. Der Entwurf

des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung

haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Planzeichnung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich

ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der

Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am

..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" öffentlich bekannt gemacht.

9. Die Stadtvertretung hat die Bebauungspläne der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger

öffentlich bekannt gemacht. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am

..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt.

11. Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit

ausgelegt und ist bekannt zu machen.

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit

Begründung auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten abgelesen werden kann wird die

Über den Inhalt Auskünfte erteilt, sind am ..... während der Planzeichnung nach § 3 Abs. 2 BauGB am

..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" öffentlich bekannt gemacht. In der

Möglichkeit der Abwehrgewalt der nicht angehenden Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die

Möglichkeit, Einwendungen gegen die Planzeichnung geltend zu machen und das Ergehen dieser Anträge (§ 44 BauGB)

hinsichtlich des ..... in Kraft getreten. Die Satzung ist

..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Mö) (Bürgermeister)

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB und der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem **Bebauungsplan Nr. 10, 12. Änderung der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

### **I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1 Kreis Ostholstein – vom 18.04.2017 / 18.04.2017**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

##### **1.1 Bauleitplanung**

Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei der Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf die 12. Änderung des Bebauungsplanes und nicht auf die 11. Änderung hinzuweisen ist.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird berücksichtigt.*

##### **1.2 Bodenschutz**

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Altlasten: sind nicht bekannt. Altablagerungen: sind nicht bekannt. Altstandorte: sind nicht bekannt.

Grundwasser

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus grundwasserschutzrechtlicher keine Bedenken. Ich bitte folgenden Hinweis aufzunehmen: Sollten beim Bau der geplanten Tiefgaragen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, sind diese spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein anzuzeigen.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.*

##### **1.3 Bauordnung**

Über die Gestaltung der baulichen Anlagen sind keine Angaben gemacht worden, somit sind ungewöhnlichste Farb- und Materialkonstellationen möglich.

Stellungnahme Brandschutzdienststelle

Aufgrund der Ausnutzung sind für das Baugebiet mindestens 96 m<sup>3</sup> Löschwasser pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Der Erlass zur Löschwasserversorgung von 2010 wurde nicht verlängert. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann weiterhin als Bemessungsgrundlage dienen. Aufgrund der Gebäudehöhen sind bei nur einem baulichen Rettungsweg Flächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr gem. DIN 14090 nachzuweisen. Dabei könnte eine weitere Zufahrt erforderlich

werden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird im Planvollzug detailliert berücksichtigt. Aufgrund der Lage mitten im Stadtgebiet ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Löschwassermenge aus verschiedenen Richtungen herangeführt werden kann.*

**1.4 Allgemeines**

Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an [bauleitplanung@kreis-oh.de](mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de)

**Beschlussempfehlung:**

*Die Bitte wird berücksichtigt.*

**2 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 24.03.2017 / 24.03.2017**

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Der überplante Bereich befindet sich jedoch größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung ergänzt wird.*

**3 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 28.03.2017 / 31.03.2017**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten

wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck.

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planungsanzeigen@telekom.de

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung ergänzt wird.*

#### **4 Schleswig-Holstein Netz AG – vom 24.03.2107 / 28.03.2017**

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [Leitungsauskunft\(@sh-netz.com](mailto:Leitungsauskunft(@sh-netz.com). Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung ergänzt wird.*

#### **5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 26.04.2017 / 26.04.2017**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de). Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6 Zweckverband Ostholstein- vom 25.04.2017 / 28.04.2017****Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

**Wasserversorgung**

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.

**Weitere Hinweise**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, bitten wir Sie sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561 / 399 320 zu ist. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z B bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung ergänzt wird.*

*Der Vorhabenträger wird kurzfristig einen Hydrantentest veranlassen.*

**7 Keine Anregungen haben vorgebracht**

1. Stadt Oldenburg i.H. - vom 23.03.2017 / 28.03.2017
2. GMSH - vom 03.04.2017 / 07.04.2017

**II. ÖFFENTLICHKEIT****8 Bürger (Am Snackenkamp 4, Heiligenhafen) – vom 04.04.2017 / 06.04.2017**

Die Stadtvertretung hat am 08.12.2016 beschlossen, für den Bereich der ehemaligen Gorch-Fock- Schule in der Feldstraße eine 12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 (Lehmberg) mit der Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen. Gegen diesen Beschluss lege ich Widerspruch ein.

Begründung: Auf dem Grundstück Flur 17, Flurstück 43/8 steht meine Windkraftanlage. Der Abstand zwischen Windkraftanlage und dem neuen Wohnbauvorhaben beträgt ca. 630m.

Die Landesregierung hat aber beschlossen, dass ein Mindestabstand von 800m zwischen Windkraftanlagen und Wohnbebauung vorhanden sein muss.

Ich möchte Sie bitten, meinen Einspruch zu prüfen und mir Mitteilung zu geben, wie diese gesetzlich feststehende Abstandseinhaltung gewährleistet werden soll.

**Beschlussempfehlung:**

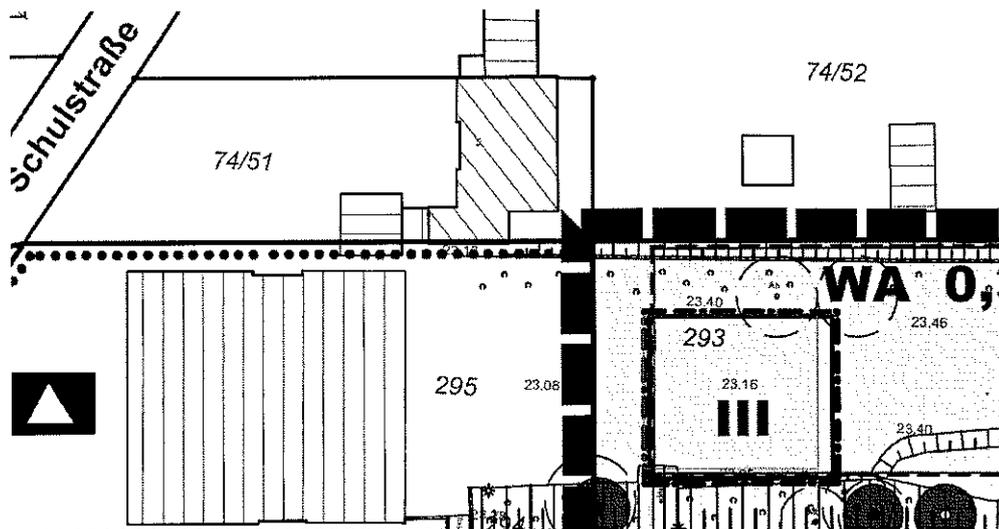
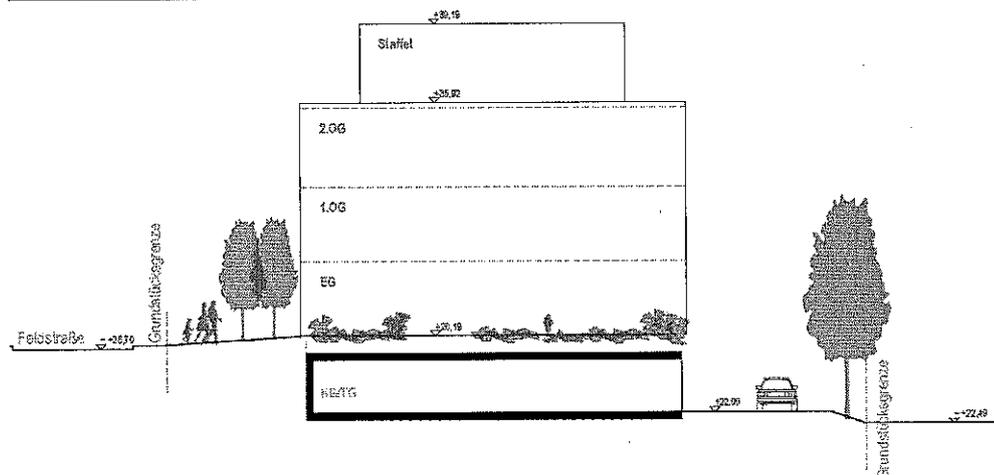
*Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Belange der Windenergienutzung sind durch die Planung nicht betroffen. Zwischen dem Plangebiet und der Windenergieanlage befinden sich am Sandkamp, Wilhelm-Hardt-Straße und Höhenweg zahlreiche Wohngebäude, die viel dichter an der Windenergieanlage liegen.*



**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf:

**Prinzip-Schnitt:**

Prinzip - Ansicht

Die Flächen südlich und nördlich der Feldstraße stellen einen Nordhang dar, der in Richtung Norden / Ostsee stetig abfällt.

Die Flächen der Einwender liegen etwa 22 bis 23 Meter über NormalHöhenNull (NHN). Die geplanten Gebäude erreichen eine Höhe von rund 39 Meter über NHN.

Die bestehenden Gebäude südlich der Feldstraße erreichen eine Höhe von etwa 36,20m. Die geplanten Gebäude werden etwa 3 Meter höher, wobei es sich um rückversetzte Staffelgeschosse handelt.

Der Abstand der Baugrenze zum Flurstück der Einwender beträgt etwa 7 Meter.

Angesichts dieser Situation wird es zu Verschattungen auf dem Grundstück des Einwenders kommen. Es ist auch grundsätzlich festzustellen, dass in dieser topografischen Situation eine Bebauung zwangsläufig zu einer Verschattung der Nachbargrundstücke führen muss.

*Die Stadt Heiligenhafen hat sich bei der Überplanung des Gebietes bewusst für eine aufgelockerte Bebauung entschieden. Zwischen den Baufenstern werden Abstände von etwa 18 Metern eingehalten. Damit ist dafür gesorgt, dass zwischen den Baukörpern ausreichend Abstände entstehen, die Licht hindurch lassen. Eine alternative Bauvariante wäre z. B. eine deutliche niedrigere Bebauung, z. B. zweigeschossig, die dafür - bei gleichem Bauvolumen - mit deutlich stärkerer Riegelwirkung in Erscheinung treten würde.*

*Auf dem Grundstück der Einwender steht eine rund 63 Meter lange Halle, einschließlich Umfahrt, die zu einer Verschattung der nördlich gelegenen Wohngrundstücke führt.*

*Da es sich um ein Baugrundstück in sehr guter innerstädtischer Lage handelt, ist es hier Planungswille der Stadt den Grund und Boden angemessen zu nutzen, um hier dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Die Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke bewertet die Stadt Heiligenhafen vor diesem Hintergrund als zumutbar und entscheidet sich für eine Bebauung des Plangebietes im Rahmen der Planung.*

*Die Strandkorbfabrik ist an diesem Standort seit vielen Jahren vorhanden. Konflikte mit der Nachbarschaft sind der Stadt nicht bekannt, obwohl nördlich und östlich unmittelbar Wohngebäude angrenzen und die vorhandene Halle im Norden und Osten eine Umfahrt aufweist. Die Zufahrt erfolgt von Westen, von der Schulstraße. Wie die Einwender vortragen, liegen südlich der Halle, zum Plangebiet hin, die privaten Gartenflächen.*

*Angesichts dieser Situation erwartet die Stadt Heiligenhafen keine unzulässigen Konflikte zwischen geplanter Bebauung und Strandkorbfabrik.*

## **10 Bürger (27x Anlieger Feldstraße und Kurzer Kamp) – vom 24.04.2017 / 02.05.2017**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Bereich der ehemaligen Gorch-Fock-Schule haben wir erhebliche Bedenken und legen gegen die Bebauungsplanänderung Einspruch ein. Begründung:

Die Bebauung in diesem Bereich ist durch Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser gekennzeichnet, mit einer Maximalhöhe von 8 m. Die Neubauten sollen ca. die doppelte Höhe erreichen. Die Straßenbreite beträgt in diesem Bereich 5 m, die Bürgersteige haben eine begehbare Breite von jeweils 1,3 m. Die Feldstraße und auch der Kurze Kamp sind relativ viel befahrene Straßen. Die Feuerwehr und der zweimal im Jahr durchgeführte Boottransport nehmen die ganze Straßenbreite in Anspruch. Beim Busverkehr ist es ähnlich. Bei LKW- und Busbegegnungen können die Spiegel schon die Bürgersteige erreichen. Dieses ist eine große Gefahr für die Fußgänger. Hier sind im Wesentlichen die täglichen Bewegungen der Kindergartenkinder zu erwähnen. Sie werden nicht nur von Erwachsenen hin und her begleitet, sondern sie gehen auch noch im „Gänsemarsch“ in Begleitung der Erzieherinnen in die Turnhalle und müssen dazu die Feldstraße überqueren. Bisher wird die Straße in der Nähe der Turnhalle zum Parken genutzt, wodurch es schon zu kleinen Staus kommen kann. Durch die Neubauten mit ca. 30 Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen derartig gesteigert, dass es unweigerlich zu größeren Behinderungen kommen muss. In der Bauphase wird es zu großen Beeinträchtigungen kommen. Siehe Schulstraße. „Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht“. (Bebauungskonzept 3.3) Das bedeutet doch, dass Fahrzeuge noch anderweitig stehen müssen. Da die Zugänge zu den Häusern von der Feldstraße und vom Kurzen Kamp ausgehen, werden Post, Lieferanten und Besucher natürlich diese Straßen zum Abstellen nutzen und den Verkehr wesentlich beeinflussen. Durch das höhere Verkehrsaufkommen wird den Anliegern eine Einschränkung der Wohnqualität durch Lärm und Abgase und zeitliche Verzögerungen entstehen. Eine Verschattung an einigen Grundstücken ist durch die hohe Bauweise

zu erwarten. Ebenfalls ist die Sicht nach Norden und Osten nicht mehr gewährleistet. Insgesamt wird die Wohnqualität verschlechtert.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.*

*Das Plangebiet bzw. die Brachfläche liegt mitten im Stadtgebiet von Heiligenhafen. Die Fläche ist durch Feldstraße und Kurzer Kamp gut und ausreichend leistungsfähig durch öffentliche Straßen erschlossen. Der zusätzliche Verkehr kann sowohl nach Westen als auch nach Osten abfahren. Dieser verteilt sich also auf verschiedene Richtungen.*

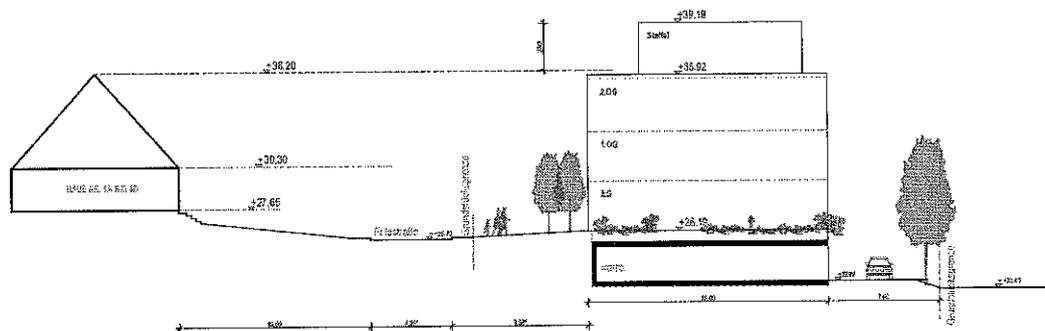
*Durch die Errichtung von rund 30 zusätzlichen Wohneinheiten wird es nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen nicht zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen des Straßennetzes kommen. Dieses gilt auch hinsichtlich Lärm und Abgasen.*

*Gegen unzulässiges Halten oder Parken auf öffentlichen Straßen muss ordnungsrechtlich vorgegangen werden.*

*Alle erforderlichen Stellplätze können und sollen in der Tiefgarage untergebracht werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.*

*Die Flächen südlich und nördlich der Feldstraße stellen einen Nordhang dar, der in Richtung Norden / Ostsee stetig abfällt. Die geplanten Gebäude erreichen eine Höhe von rund 39 Meter über NHN. Die bestehenden Gebäude südlich der Feldstraße erreichen eine Höhe von etwa 36,20m. Die geplanten Gebäude werden etwa 3 Meter höher, wobei es sich um rückversetzte Staffelgeschosse handelt.*

Prinzip-Schnitt:



<b>BAUVORHABEN:</b> Wohnen mit Aussicht Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern im Herzen von Heiligenhafen Feldstraße / Siedelstraße	<b>Entwurfsplanung</b> Zeichnung: Prinzip - Ansicht / - Schnitt	 JAN F. GOLLUS DPL.-ING. ARCHITEKT VFA www.gollus-architekt.de
--	---	---

*Die Stadt Heiligenhafen hat sich bei der Überplanung des Gebietes bewusst für eine aufgelockerte Bebauung entschieden. Zwischen den Baufenstern werden Abstände von etwa 18 Metern eingehalten. Damit ist dafür gesorgt, dass zwischen den Baukörpern ausreichend Abstände entstehen, die Licht hindurch lassen und einen Blick nach Norden ermöglichen. Eine alternative Bauvariante wäre z. B. eine deutliche niedrigere Bebauung, z. B. zweigeschossig, die dafür - bei gleichem Bauvolumen - mit deutlich stärkerer Riegelwirkung in Erscheinung treten würde.*

*Zu Verschattungen auf den Grundstücken der Einwender wird es nur in sehr geringem*

*Umfang östlich des Plangebietes kommen. Da das nächstgelegene Wohnhaus (Nr. 7) etwa 18 Meter vom östlichen Baufenster entfernt liegt, ist dieses nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen jedoch zu vernachlässigen.*

*Da es sich um ein Baugrundstück in sehr guter innerstädtischer Lage handelt, ist es hier Planungswille der Stadt den Grund und Boden angemessen zu nutzen, um hier dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Die Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke bewertet die Stadt Heiligenhafen vor diesem Hintergrund als zumutbar und entscheidet sich für eine Bebauung des Plangebietes im Rahmen der Planung.*

## **11 Bürger (Feldstr. 9, Heiligenhafen) – vom 27.04.2017 / 02.05.2017**

Ich habe gegen die Änderung des Bebauungsplanes erhebliche Bedenken und lege hiermit gegen die Bebauungsplanänderung Einspruch ein. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans fügt sich der beschriebene Bereich nicht in die Umgebung und die anliegenden bestehenden Wohngebiete ein. Diese sind gekennzeichnet durch

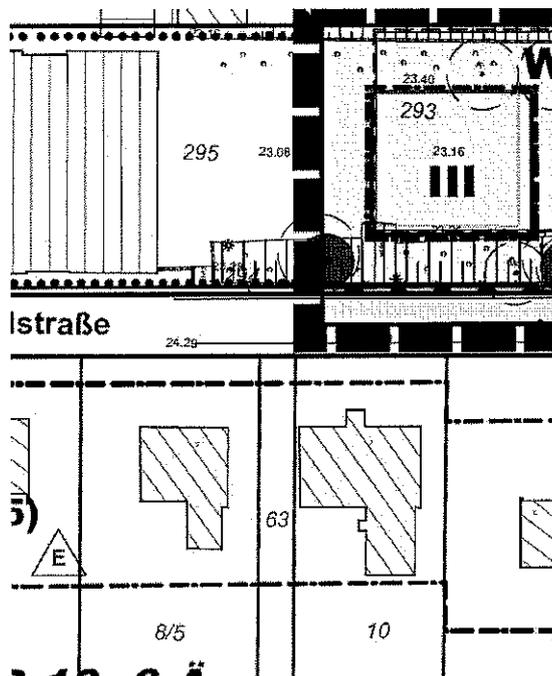
- eine Bebauung mit Einfamilienhäusern (in Einzel und Reihenbauweise)
- einer relativen Firsthöhe von ca. 8m über bestehendem Gelände.
- Satteldachfirste in O-W-Richtung im Östliche Bereich der Feldstraße
- eine begrenzte Aufnahmefähigkeit der bestehenden schmalen Straßen
- der vollständigen Möglichkeit, Bewohner und Gästefahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abzustellen
- der mäßigen Hanglage, die Bewohnern im südlicheren Teil des angrenzenden Wohngebietes die wertvolle Möglichkeit gibt, über die gleichmäßig hohe Bebauung (etwa konstante Firsthöhe relativ zum bestehenden Gelände) hinweg auf die am Meer liegenden Stadtteile und die Ostsee zu sehen.
- Relativ geringe Einwohnerzahl pro m<sup>2</sup> (z.B. ursächlich für Verkehr (Abgase, Lärm))

Insbesondere folgenden Änderungen des Bebauungsplanes kann ich nicht zustimmen:

- Bebauung mit mehrgeschossigen (3-4 inkl. Staffelgeschoss) Wohnblöcken mit 30 Wohneinheiten
- einer relativen Firsthöhe von 16 m über vorhandenem Gelände (das sind 8m über der mittleren Firsthöhe der umgebenden Häuser und damit 8m zu viel), dieses führt zu einer erblichen Sicht- und damit Wohnqualitätsbeeinträchtigung
- keine Pflicht zu Satteldachfirsten entsprechend dem städtebaulichem Bild der östlichen Feldstraße
- der Orientierung des Bebauungsplanes an dem geplanten Bauvolumen statt einer Vorgabe des Bauplanes nach o.a. Kriterien, aus denen sich dann ein mögliches eingefügtes Bauvolumen ergibt

### **Beschlussempfehlung:**

*Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.*

Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf (Feldstraße 9, Flurstück 8/5):

Das Grundstück des Einwenders liegt südwestlich des Plangebietes. Das Wohnhaus auf diesem Grundstück ist etwa 26 Meter vom nächstgelegenen Baufenster entfernt. Zu Verschattungen wird es angesichts dieser Situation voraussichtlich nicht oder nur in unerheblichem Maße kommen. Die Sicht in Richtung Norden bleibt dauerhaft durch eine rund 23 Meter breite Lücke frei.

Das Plangebiet bzw. die Brachfläche liegt mitten im Stadtgebiet von Heiligenhafen. Die Fläche ist durch Feldstraße und Kurzer Kamp gut und ausreichend leistungsfähig durch öffentliche Straßen erschlossen. Der zusätzliche Verkehr kann sowohl nach Westen als auch nach Osten abfahren. Dieser verteilt sich also auf verschiedene Richtungen.

Durch die Errichtung von rund 30 zusätzlichen Wohneinheiten wird es nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen nicht zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen des Straßennetzes kommen. Dieses gilt auch hinsichtlich Lärm und Abgasen.

Die Flächen südlich und nördlich der Feldstraße stellen einen Nordhang dar, der in Richtung Norden / Ostsee stetig abfällt. Die geplanten Gebäude erreichen eine Höhe von rund 39 Meter über NHN. Die bestehenden Gebäude südlich der Feldstraße erreichen eine Höhe von etwa 36,20m. Die geplanten Gebäude werden etwa 3 Meter höher, wobei es sich um rückversetzte Staffelgeschosse handelt.

Die Festsetzung einer Firstrichtung ist nicht erforderlich, da Flachdächer entstehen sollen. Dadurch werden die Gebäude nicht so hoch und werfen weniger Schatten. Die zulässige Gesamthöhe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stadt Heiligenhafen hat sich bei der Überplanung des Gebietes bewusst für eine aufgelockerte Bebauung entschieden. Zwischen den Baufenstern werden Abstände von etwa 18 Metern eingehalten. Damit ist dafür gesorgt, dass zwischen den Baukörpern ausreichend Abstände entstehen, die Licht hindurch lassen und einen Blick nach Norden ermöglichen. Eine alternative Bauvariante wäre z. B. eine deutliche niedrigere Bebauung, z. B. zweigeschossig, die dafür - bei gleichem Bauvolumen - mit deutlich stärkerer Riegelwirkung in Erscheinung treten würde.

Da es sich um ein Baugrundstück in sehr guter innerstädtischer Lage handelt, ist es hier Planungswille der Stadt den Grund und Boden angemessen zu nutzen, um hier

*dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Die Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke bewertet die Stadt Heiligenhafen vor diesem Hintergrund als zumutbar und entscheidet sich für eine Bebauung des Plangebietes im Rahmen der Planung.*

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR**  
**12. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 10**  
**DER STADT HEILIGENHAFEN**  
**FÜR DAS GEBIET**  
**NÖRDLICH DER FELDSTRAßE UND DES KURZEN KAMP**  
**UND ÖSTLICH DER SCHULSTRAßE**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)  
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	8
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
5.1	Grundwasser	8
5.2	Bodenschutz	8
5.3	Deutsche Telekom Technik GmbH	9
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>11</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 10, 12. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich der Feldstraße und des Kurzen Kamp und östlich der Schulstraße.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Das Grundstück in der Feldstraße liegt seit einigen Jahren brach und war ehemals mit einer Schule bebaut. Aufgrund sinkender Schülerzahlen ist an eine Wiederaufnahme des Schulbetriebs bzw. an einen Neubau einer Schule an dieser Stelle auch nicht zu denken. Die Stadt Heiligenhafen hat sich daher entschlossen, das Grundstück für den Wohnungsbau zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung von drei Baukörpern für Geschosswohnungsbau mit einer dazugehörigen Tiefgarage. Mit Verwirklichung des Vorhabens kann auch der durch die ungepflegte Freifläche entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 980 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10, 12. Änderung beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der Landschaftsplan weist eine Schule aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Bezeichnung angepasst.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 10, 6. Änderung aus dem Jahr 1991. Dieser setzt für das Plangebiet ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen nördlich der Feldstraße, östlich der Schulstraße. Das Gelände ist bewegt und fällt von der Feldstraße aus ab und liegt um einiges tiefer als die Straße selbst. Entlang der Straße sind einige Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist im Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Westlich grenzt an das Plangebiet eine Sporthalle und nördlich schließt ein Gewerbebetrieb mit einer Produktionshalle für Strandkörbe an.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	3.245 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	490 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>3.735 m<sup>2</sup></b>

### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Der dreigeschossige Neubauteil wird eine Höhe von ca. 36,00 m über NHN erreichen; erhebliche Verschlechterungen der angrenzenden Bebauung durch Verschattungen sind daher nicht zu erwarten. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss (Höhe über NHN ca. 39,20 m) wirkt sich hier voraussichtlich nicht aus.

Auf 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 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### 3.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht an der Feldstraße eine Bebauung mit drei bzw. zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

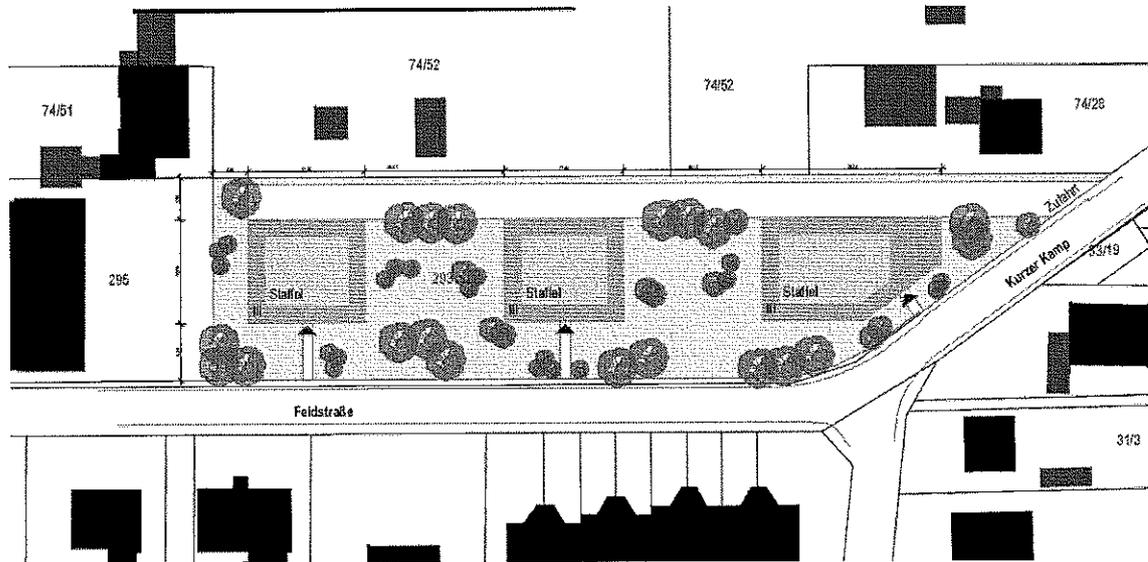


Abb.: Beispielhaftes Bebauungskonzept Jan F. Gollus

### 3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die angrenzenden „Reinen Wohngebiete“ nach § 3 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zur Wahrung der Wohnruhe im Plangebiet ausgeschlossen. Nach aktueller Rechtslage sind Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

#### 3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen zurückhaltend. Um das Bauvolumen unterbringen zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,35 erforderlich. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Überschreitung erforderlich; die Kappungsgrenze wird dabei eingehalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird gegliedert entsprechend dem Hochbaukonzept festgesetzt. Es wird eine maximale Höhe von 39,30 m über NHN festgesetzt, welche durch technische Anlagen und Solaranlagen um weitere 1,70 m überschritten werden darf.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es werden entsprechend des geplanten Bebauungskonzeptes drei separate Baufenster festgesetzt. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Entlang der Feldstraße werden Ein- und Ausfahrten größtenteils ausgeschlossen, da die Zufahrt auf das Grundstück und zur Tiefgarage ausschließlich von Osten aus erfolgen soll.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Grundstück ist über die Feldstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr und Besucherparkplätze sind auf dem Baugrundstück in der Tiefgarage unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es ist eine Tiefgarage mit Zufahrt vom Kurzen Kamp vorgesehen.

## **3.6 Grünplanung**

Die auf dem ehemaligen Schulgelände vorhandenen Bäume können teilweise nicht erhalten werden, da sie zu dicht an der Baugrube stehen. Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen verwiesen. Entlang der Feldstraße werden insgesamt sechs neue Baumpflanzungen bzw. -erhaltungen vorgesehen.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 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. Der Bebauungsplan initiiert somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit den Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen. Falls noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, bitte an Herrn Thömke wenden, der unter der Rufnummer 04561 / 399 320 zu erreichen ist. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z B bei Baumstandorten sind abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

##### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Hinweis der Schleswig-Holstein Netz AG:

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt ist erhältlich nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter [Leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:Leitungsauskunft@sh-netz.com) erhältlich.

##### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

##### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Grundwasser**

Sollten beim Bau der geplanten Tiefgaragen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, sind diese spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein anzuzeigen.

#### **5.2 Bodenschutz**

Altlasten: sind nicht bekannt.

Altablagerungen: sind nicht bekannt.

Altstandorte: sind nicht bekannt.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des

ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **5.3 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten die Telekom sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck.

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planungsanzeigen@telekom.de

**6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

**7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

**8 Billigung der Begründung**

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

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)  
- Bürgermeister -

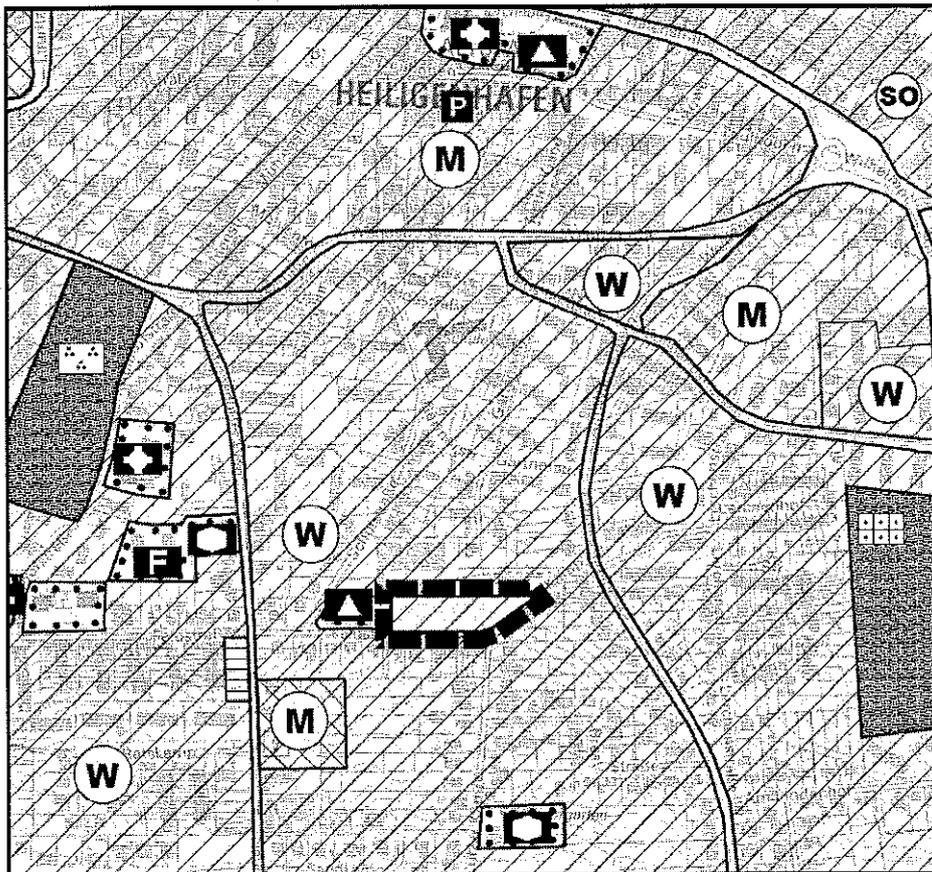
Der Bebauungsplan Nr. 10, 12. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER STADT HEILIGENHAFEN  
DURCH BERICHTIGUNG**

für das Gebiet nördlich der Feldstraße und des Kurzen Kamp  
und östlich der Schulstraße nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Heiligenhafen, den .....

Stadt Heiligenhafen  
- Der Bürgermeister -

Stempel