

BEGRÜNDUNG

ZUR

12. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 10

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH DER FELDSTRAÙE UND DES KURZEN KAMP

UND ÖSTLICH DER SCHULSTRAÙE

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 STADTVERTRETUNG (§ 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	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
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
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	8
5	Hinweise	8
5.1	Grundwasser	8
5.2	Bodenschutz	8
5.3	Deutsche Telekom Technik GmbH	9
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
7	Kosten	10
8	Billigung der Begründung	10
9	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	11

B E G R Ü N D U N G

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 m² weniger als 20.000 m². 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 08.12.2016 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 Berichtigung 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 ²
Verkehrsfläche:	490 m ²
Gesamt:	3.735 m²

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.

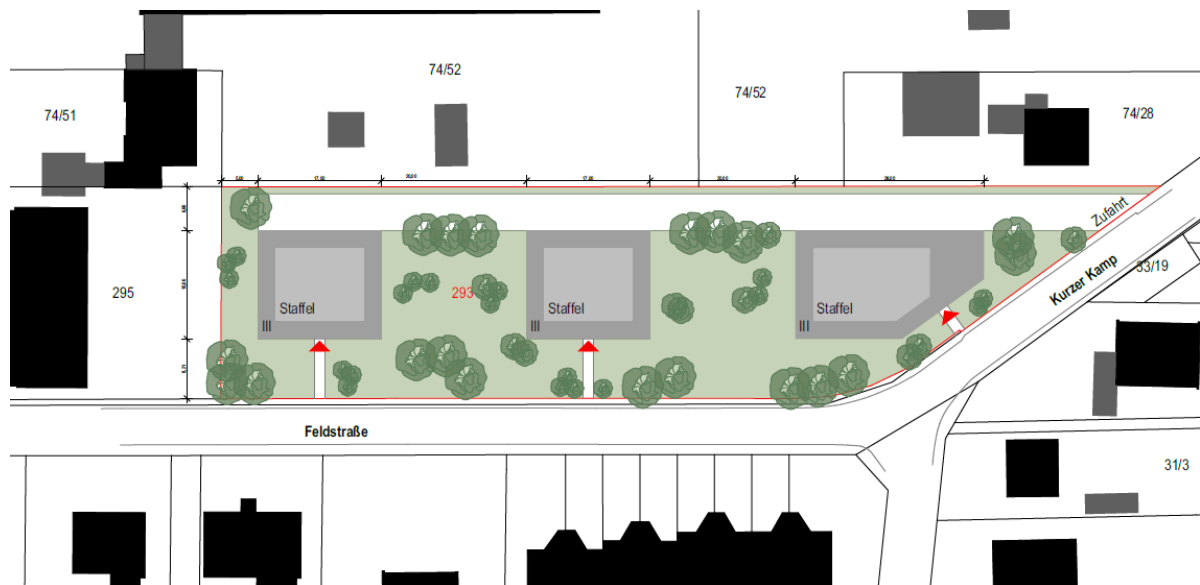


Abb.: Beispielhaftes Bebauungskonzept Jan F. Gollus

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 Baukonzeptes 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. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter 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 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/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 22.06.2017 gebilligt.

Heiligenhafen, 02.10.2017

Siegel

(Müller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 10, 12. Änderung ist am 26.09.2017 rechtskräftig geworden.

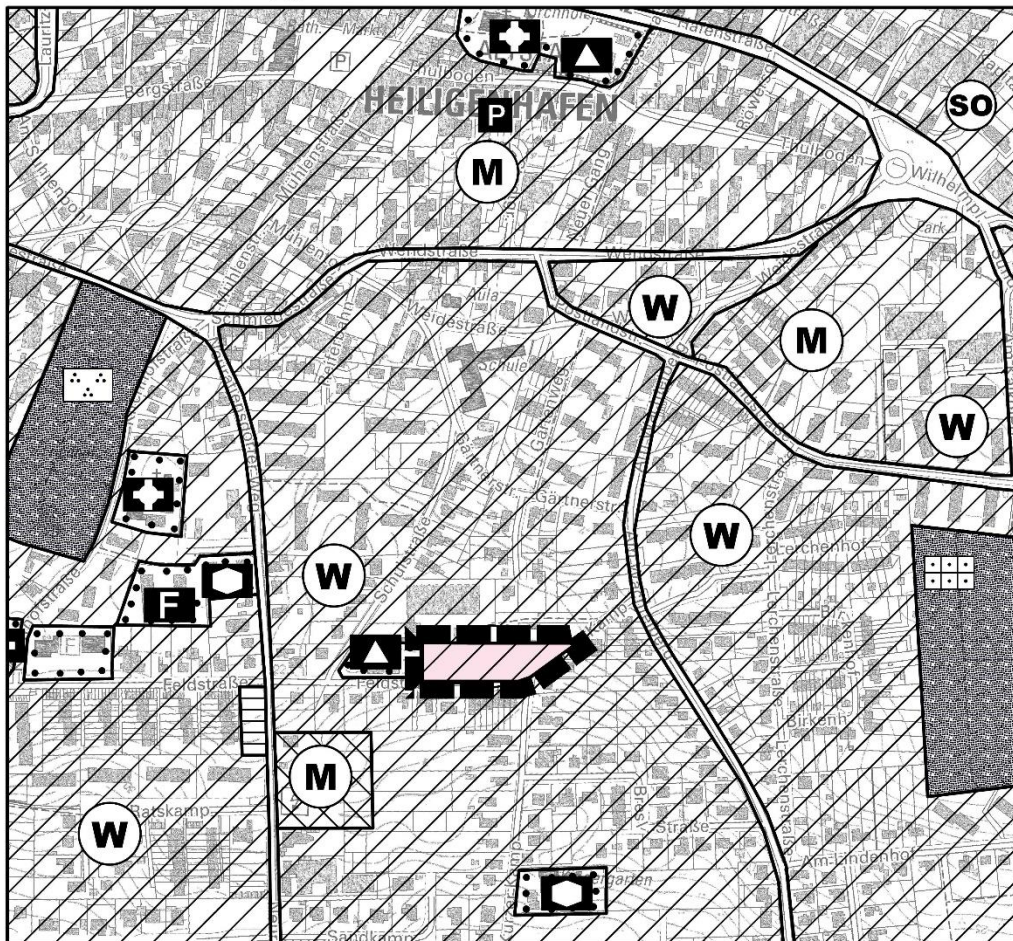
9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**43. 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 26.09.2017 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Heiligenhafen, den 02.10.2017

Stadt Heiligenhafen
- Der Bürgermeister -

Siegel