

**Satzung der Stadt Heiligenhafen**  
über den  
**Bebauungsplan Nr. 77**

für das Gebiet südlich des Eichholzweges,  
westlich der Lauritz-Maßmann-Straße, mit  
den Flurstücken 22/5, 22/6, 192/21, 193/21,  
22/1 und 151/1

**Teil I – Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	3
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Landesraumordnungsplan, Regionalplan .....	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan .....	3
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>4</b>
3.1	Grundzüge der Planung .....	4
3.2	Gliederung des Plangebietes .....	4
<b>4.</b>	<b>Nutzungen u. Flächen im räumlichen Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>4</b>
5.1	Rahmenbedingungen .....	4
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>4-5</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5-6</b>
7.1	Trinkwasserversorgung .....	5
7.2	Abwasserversorgung .....	5
7.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	5
7.4	Löschwasserversorgung .....	5
7.5	Stromversorgung .....	6
7.6	Gasversorgung .....	6
7.7	Fernmeldeeinrichtungen .....	6
7.8	Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung .....	6
<b>8.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>6</b>
8.1	Überschwemmungsgebiet .....	6-7
<b>9.</b>	<b>Wechselwirkungen mit der Umgebung .....</b>	<b>7</b>
9.1	Lärmimmissionen .....	6
9.2	Hinweis auf Schallschutzgutachten .....	6
<b>10.</b>	<b>Kosten für die Stadt Heiligenhafen .....</b>	<b>7</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 3 681 qm. Er wird begrenzt durch den Eichholzweg im Norden, die Lauritz-Maßmann-Straße im Osten und umfasst die Flurstücke 22/5, 22/6, 192/21, 193/21, 21/1 und 151/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich existiert keine B-Plansatzung, der wirksame Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen aus.

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass ist das Ziel, dem Wunsch der unteren Bauaufsichtsbehörde in Eutin nachzukommen und die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Polizeistation in dem räumlichen Geltungsbereich zu schaffen.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

### 2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan, Regionalplan von 1998 (LROPL) ist der Bereich Heiligenhafen „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“.

Der Regionalplan II befindet sich in der Gesamtfortschreibung und liegt seit 2002 als Entwurf vor.

Für die Stadt Heiligenhafen werden folgende Aussagen getroffen:

- Heiligenhafen hat die Funktion eines Unterzentrums
- Die Fortentwicklung des Tourismus wird auch in Zukunft von vorrangiger Bedeutung sein.

Der Hafenstandort Heiligenhafen soll erhalten und im Rahmen eines Hafennutzungskonzeptes regionalspezifisch weiterentwickelt werden.

### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich sind in dem wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgeschrieben. Eine Änderung des Planes ist deshalb nicht notwendig.

### 3. Städtebauliche Konzeption

#### 3.1 Grundzüge der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau einer Polizeistation im zentralen und gut erschlossenen Bereich der Stadt.
- Als Alternative der Bau von einigen Ferienwohnungen

#### 3.2 Gliederung des Plangebietes

Im Plangebiet ist nur ein Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die restlichen Flächenanteile sind Verkehrsflächen.

### 4. Nutzungen und Flächen im Bereich des Bebauungsplanes

Lfd. Nr.	Fläche bzw. Nutzungsart	Größe (qm)	Rechtsgrundlage
1	Allgemeines Wohngebiet	2 831,00	§ 4 BauNVO
2	Straßenverkehrsfläche	390,00	§ 9 (11) BauGB
3	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	460,00	§ 9 (11) BauGB
4	insgesamt:	3 681,00	

### 5. Verkehrserschließung

#### 5.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Heiligenhafen ist über die Bundesstraße 207 bzw. E 47 in südwestlicher Richtung an die Bundesautobahn A 1 angeschlossen.

Die derzeitige Lage der Polizeistation in Heiligenhafen ist verkehrsmäßig schlecht, da die Erschließung über eine Einbahnstraße (Thulboden) erfolgt.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plangebietes ist hingegen über die Lauritz-Maßmann-Straße, den Eichholzweg sowie die Straße „Am Strande“ sehr gut erschlossen.

### 6. Umweltbericht

Der räumliche Geltungsbereich ist bereits sehr stark bebaut. Außerdem wird ein großer Teil des nördlichen Bereiches als Stellplatzfläche benutzt. Bei einer Neu-

bebauung würden außerdem die vorhandenen Schuppen abgerissen und durch neue bauliche Anlagen ersetzt. Eine Neuversiegelung wird deshalb bei Umsetzung der Planung kaum geschehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet kaum statt. Außerdem kann der § 1a Abs. 3 BauGB Anwendung finden. Hier heißt es im letzten Satz:

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trinkwasserversorgung**

Die Stadt Heiligenhafen wird –ausgehend vom Wasserwerk Farve- über die Speicher-Behälter Wandelwitz und Heiligenhafen durch den Zweckverband Ostholstein mit Trinkwasser versorgt.

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Schmutzwasser werden über das in Heiligenhafen bereits bestehende Kanalnetz des ZV Ostholstein gesammelt und dem zentralen Klärwerk in Lütjenbrode zugeführt und dort mechanisch, biologisch und chemisch gereinigt.

### **7.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen abfließt, ist der Anschluss an den Niederschlagswasser der Stadt Heiligenhafen vorgesehen. Die Stadt hat für zusätzliche Flächen, die in ihr Regenwassernetz entwässern, die entsprechende Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die Landesverordnung über die „Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ 25. 02. 2002 ist zu beachten, bei einer Versickerung von Niederschlagswasser, das von Dachflächen abfließt.

Soweit für die Gründung der baulichen Anlagen ein Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

### **7.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird von den vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 – 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über Die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h innerhalb von 2 Stunden abzusichern.

### **7.5 Stromversorgung**

Das Stadtgebiet wird von der e-on Hanse mit elektrischer Energie versorgt.

## 7.6 Gasversorgung

Das Stadtgebiet ist nahezu vollständig an das bereits bestehende Erdgasversorgungsnetz Des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

## 7.7 Fernmeldeeinrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

## 7.8 Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

# 8. Hinweise

## 8.1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes im Bereich des Binnensees der Ostsee. Zur Sicherung der baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind diese konstruktiv gegen Hochwasser zu sichern. Die Art und Weise der Sicherungen sind Inhalt des Bebauungsplanes und des Bauantrages. Dabei ist die Sicherung der baulichen Anlagen auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mind. 0,90 m über Straßenmitte Eichholzweg angeordnet werden müssen.

Außerdem dürfen auf dem Grundstück keine Öl- oder Gasbehälter gelagert werden. Als Heizungsanlage wird im Dachgeschoss der neu entstehenden baulichen Anlage eine Heiztherme installiert, die mit Erdgas versorgt wird.

Die Vorschriften des Landeswassergesetzes sind (LWG) sind zu berücksichtigen.

Allgemein ist zu dem hochwassergefährdeten Plangebiet noch folgendes anzumerken:

Die Wasserstandsmarke liegt genau 1,20 m über dem Niveau des Hafenvorplatzes. Von diesem Niveau bis hinunter zum Wasserstand Normal Null beträgt der Abstand 1,40 m.

Die Wasserstandsmarke liegt bei einem kleinen Verkaufsgebäude der Firma Rhode Bei 1.20 m.

Hieraus folgt, dass im Jahr 1872 der höchste Wasserstand in Heiligenhafen maximal 2,60 m über Normal Null gelegen haben muss und nicht wie in den Buchten bei 3,50 m.

Während der Sturmflut im November 2006 betrug der höchste Wasserstand 1,80 m über Normal Null.

Am Tag dieser Flut war der Gehweg im Eichholzweg an der Grenze des Grundstückes Lauritz-Maßmann-Str. 11 ca. 30 cm überflutet.

Dieses würde letztlich bedeuten, dass der Erdgeschossfußboden eines an der Lauritz -Maßmann-Str. zu errichtenden Gebäudes ca. 1.10 m über dem Niveau

des Gehweges liegen müsste, um dem Hochwasserstand von 1872 gewachsen zu sein.

Sturmfluten wie im Jahr 1872 kommen jedoch nur in absoluten Ausnahmefällen vor, so dass ein Höhenmaß von 0,90 m über dem Gehweg ausreichen müsste.

Vorkehrung gegen Hochwasser bietet schon jetzt eine an der Grundstücksgrenze des Grundstückes Lauritz- Maßmann-Straße 11 entlang des Eichholzweges und der Lauritz-Maßmann-Straße zum Gehweg hin gelegen ca. 1,00 m hohe Mauer, die auch während der Sturmflut 2006 verhindert hat, dass Wasser auf das Grundstück laufen konnte.

Anwohner des Plangrundstückes, die das Steigen eines außergewöhnlichen Hochwassers letztendlich auch rechtzeitig bemerken können, werden also durch diese Mauer geschützt und haben genügend Gelegenheit, das in Zukunft vorhandene Gebäude und das Grundstück nach Süden hin zu verlassen, zumal das Gelände nach Süden hin ansteigt.

## **9. Wechselwirkungen mit der Umgebung**

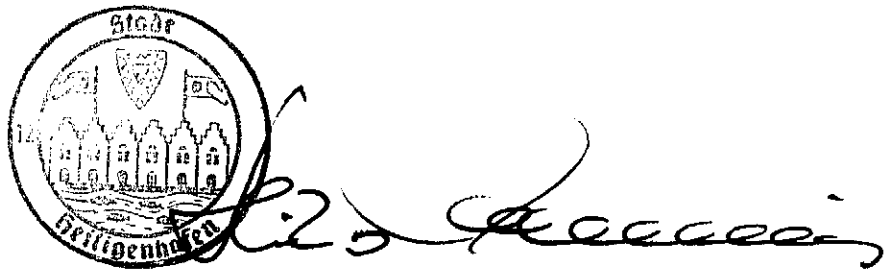
### **9.1 Lärmimmissionen**

Eine schalltechnische Beeinträchtigung ist aufgrund der das Plangebiet berührenden Straßen Eichholzweg und Lauritz – Maßmann - Straße zur Zeit schon gegeben. Bei der Erstellung baulicher Anlagen müssen diese Beeinträchtigungen durch den Einbau von Lärmschutzfenstern etc. ausgeglichen. Entsprechende Daten müssen dem Bauantrag beigefügt werden.

9.2 Der Begründung liegt das Schallschutzgutachten eines Sachverständigen zur Errichtung der Polizeistation in Heiligenhafen bei.

## **10. Kosten für die Stadt Heiligenhafen**

Der Stadt Heiligenhafen entstehen durch die Planung keine Kosten.



Heiligenhafen, den 3. Juni 2008

Der Bürgermeister

# PROF. DR.-ING. HANS-J. GOBER

---

Sachverständiger für Akustik und Schallschutz  
Leiter der Schallmeßstelle und der Güteprüfstelle für Bauakustik an der Fachhochschule Lübeck

---

Junoring 43 - 23562 Lübeck - Telefon 0451/505150

## **Schallschutzgutachten zur Errichtung der Polizei-Zentralstation Heiligenhafen**

**Auftraggeber:** Herr Peter Kleingarn  
Rechtsanwalt und Notar  
Lauritz-Maßmann-Straße 11  
23774 Heiligenhafen

14. Februar 2008



## **1 Aufgabenstellung**

Die Stadt Heiligenhafen plant in ihrem Bebauungsplan Nr. 77 für die Bereiche Lauritz-Maßmann-Straße 9 – 11 und Eichholzweg 1, 1a und 1b die Polizei-Zentralstation.

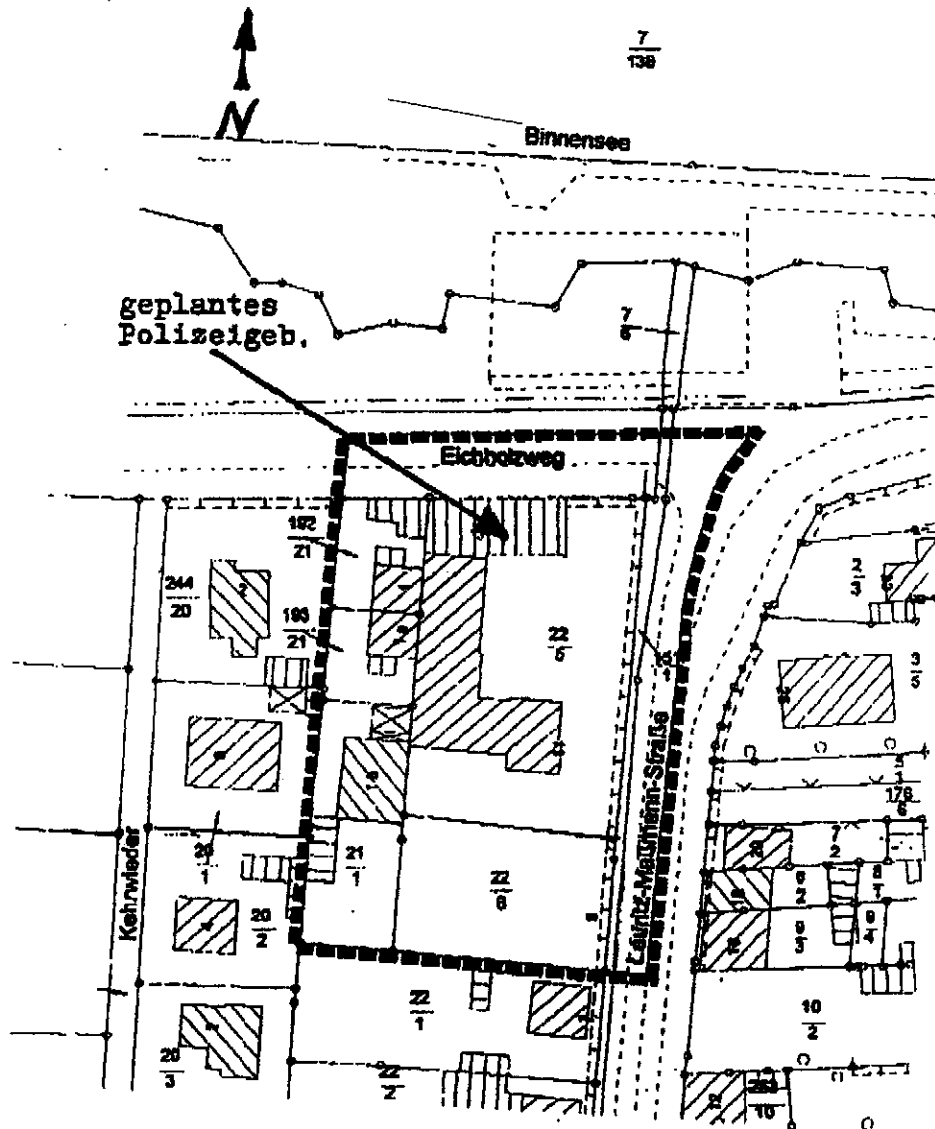
Die durch die im Einsatz befindlichen Polizeifahrzeuge entstehenden Lärmimmissionen sind zu ermitteln und in die Abwägung der privaten Belange der angrenzenden Wohngrundstücke einzubeziehen. Dabei ist die Einhaltung oder Unterschreitung der nach dem Beiblatt der DIN 18005 für die in der Nachbarschaft vorhandene reine Wohnbebauung angegebenen Orientierungswerte wünschenswert oder die für dieses Wohngebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen ist zu erfüllen.

## **2 Örtliche Verhältnisse**

Der auf dem folgenden Blatt 3 wiedergegebene Auszug aus der Flurkarte zum Bebauungsplan im ungefähren Maßstab 1:1000 zeigt, dass das geplante Polizeigebäude direkt an der Straßenbiegung der Lauritz-Maßmann-Straße südlich des Burger Binnensees und des Eichholzweges errichtet werden soll. Die Einsatzfahrzeuge der Polizei sollen direkt südlich vor dem Gebäude auf dem Flurstück 22/5 abgestellt werden. Dieser Bereich liegt direkt an der Lauritz-Maßmann-Straße, das Bürogebäude Nr. 11 (Notariatskanzlei Kleingarn) schirmt die weitere Schallabstrahlung nach Süden und Westen ab.

Die vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Häuser auf der gegenüberliegenden Seite der Lauritz-Maßmann-Straße sind Nr. 26 (Flurstück 3/5) mit Arztpraxis im Erdgeschoß und Architekturbüro im Obergeschoß sowie Nr. 30 (Flurstück 2/3) mit einer Gaststätte.

**Auszug aus der Flurkarte zum Bebauungsplan Nr. 77 Maßstab 1:1000**



Die westlich an die Grundstücksgrenze anschließenden Häuser Eichholzweg 1, 1a und 1b haben nach Osten (in Richtung zur Polizeistation) durch die Grenzbebauung keine Fenster und Türen oder sonstige Öffnungen.

### **3 Zu erwartende Lärmimmissionen**

#### **3.1 Vorbelastung**

Die Lauritz-Maßmann-Straße ist eine der meist befahrenen Straßen der Stadt Heiligenhafen. Sie ist wegen ihrer Bedeutung und ihres hohen Verkehrsaufkommens Kreisstraße. Durch diese Straße, so schreibt die Polizei in einem Schreiben vom 12.11.07, fahren die Polizeieinsatzfahrzeuge meist ohnehin, wenn sie ihren Einsatzort erreichen wollen. Einsatzfahrten mit Martinshorn erfolgen in der Regel zweimal im Monat.

Beurteilungspegel für die vorhandene Vorbelastung liegen nicht vor. Ob die Orientierungswerte dafür nach Beiblatt 1 der DIN 18005 zurzeit unter- oder überschritten werden, ist nicht bekannt.

#### **3.2 Zusatzbelastung**

Zu den Lärmauswirkungen der geplanten Polizei-Zentralstation schreibt die Polizei am 12.11.2007:

*Die Hauptaufgaben der Polizei-Zentralstation Heiligenhafen liegen im Streifen- und Ermittlungsdienst. Das Einsatzaufkommen ist nicht planbar, d. h. auch die Polizei Heiligenhafen ist Reaktionspolizei. Echte Einsatzfahrten sind die Ausnahme. Sie kommen nur bei schweren Verkehrsunfällen oder bei Gefahr für Leib und Leben von Personen in Betracht. In Heiligenhafen liegen wir statistisch betrachtet bei einer Anzahl von 2 Einsatzfahrten pro Monat. Je nach Einsatzort ist es auch heute möglich, dass diese Einsatzfahrten die Lauritz-Maßmann-Straße tangieren.*

*Die Polizei Heiligenhafen verfügt nicht mehr über Gewahrsamszellen, so dass dauernde Lärmbelästigungen von in Gewahrsam genommenen Personen nicht stattfinden.*

*Der letzte Diensthund, der möglicherweise mal anschlagen könnte, geht mit seinem Hundeführer im April 2008 in den Ruhestand. Ein neuer Diensthund ist für Heiligenhafen nicht geplant.*

Der Beurteilungspegel ist ein (energetisch) gemittelter Schallpegel. Kurzzeitige und selten auftretende Schallereignisse erhöhen diesen Mittelungspegel nur geringfügig, auch wenn diese Schallereignisse für sich allein betrachtet deutlich wahrnehmbar sind und während ihrer kurzen Einwirkzeit erheblich lauter sind als der Mittelungspegel.

Unter den genannten Voraussetzungen kann erwartet werden, dass durch den Betrieb der geplanten Polizei-Zentralstation keine wesentliche Erhöhung des Beurteilungspegels vor umliegenden Wohnhäusern auftritt.

Lübeck, den 14. Februar 2008

*Hans-J. Gober*