

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „ROSARIUM“ DER STADT HEILIGENHAFEN, KREIS OSTHOLSTEIN

FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN ROSARIUMS ZWISCHEN DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE UND
EICHHOLZWEG (FLURSTÜCKE 16/1, 16/5 UND 93/1)

BEARBEITUNG : 09.05.2008, 18.12.2008, 26.03.2009

B2K

BOCK - KÜHLE - KOERNER

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30(3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENTWICKLUNG, § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS : § 4(1) BauGB § 3(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BAUGB § 1(7) BAUGB § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seiten
1. Aufstellungsbeschluss	1
2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung	1
3. Lage und Größe und gegenwärtiger Zustand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	2
5. Aufgabe und Anlass sowie Erfordernis der Planung, Planungsziel und wesentliche Auswirkungen des B-Planes.....	2 - 3
6. Geplante Nutzungen und Festsetzungen, Erschließung u. Grünordnung.....	3 - 6
7. Hochwasserschutz	6
8. Ver- und Entsorgung	7 - 8
9. Altlasten	8
10. Bodenordnung	8
11. Kosten für die Gemeinde	8
12. Anlage: Darstellung der Abstandsflächen zum westlichen Gebäude an der Friedrich-Ebert-Str.	8
13. Anlage: Darstellung der F-Plananpassung (29. Änderung des F-Planes).....	9

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Heiligenhafen erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.03.2008.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung / Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung um eine geringfügige Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt und weil sich dieser Bereich im Innenbereich der Stadt Heiligenhafen befindet.

Durch die Aufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 4 Abs. 1 zu verzichten, wird nicht gebrauch gemacht; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 wird durchgeführt.

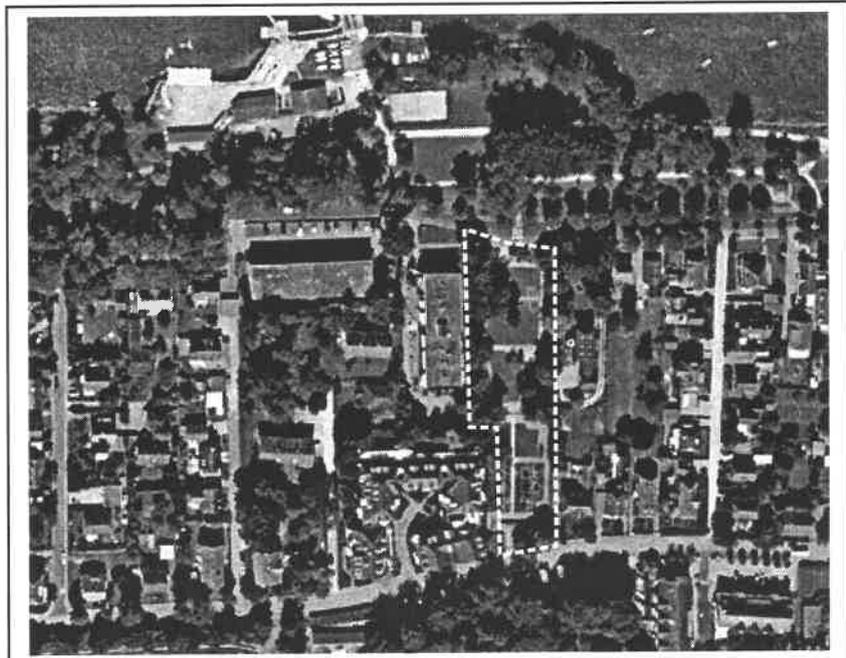
Ein Hinweis zum Verfahren nach § 13a und zum Wegfall der Umweltprüfung ist Aufstellungsbeschluss enthalten.

3. Lage, Größe und gegenwärtiger Zustand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt südlich des Binnensees und westlich des Stadtzentrums sowie innerhalb eines bebauten Siedlungsgebietes (siehe Übersichtsplan und Luftbild).

Im Norden wird er durch den Eichholzweg und im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Westlich und östlich schließen bebauten Siedlungsflächen, die zum größten Teil dem Wohnen dienen, an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.825m².

Der Geltungsbereich wird derzeit als Parkfläche (sog. Rosarium) genutzt, daher ist die Fläche, bis auf die befestigten Wegeflächen, durch eine Freiflächennutzung (Bäume, Anpflanzflächen, Rasenflächen, Sitzbereiche usw.) geprägt. Diese vorhandene Parkanlage befindet sich aber aufgrund ihres Alters in einem schlechten Zustand und müsste dringend saniert werden. Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung, zum Teil auch in mehrgeschossiger Bauweise, geprägt. Ein Teil der vorh. Wohnungen wird auch für touristische Nutzungen verwendet.



Übersicht Luftbild

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

4.1 Vorgaben der Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Stadt Heiligenhafen liegt im Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Mitte).

Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein:

Für die Stadt Heiligenhafen ergibt sich folgende Festsetzung:

- die Stadt Heiligenhafen ist als Unterzentrum eingestuft.

Regionalplan für den Planungsraum II:

Für die Stadt Heiligenhafen ergeben sich folgende wesentlichen Festlegungen:

- Einstufung als Unterzentrum,
- die Funktion als Feriencenter ist qualitativ auszubauen und aufzuwerten, Maßnahmen der Saisonverlängerung sind zu ergreifen,
- Erneuerung, Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen,
- Erhaltung und Weiterentwicklung des „Hafenstandortes Heiligenhafen“,
- die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens,
- die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Heiligenhafen sollte aufgrund der verkehrlichen und naturräumlichen Gegebenheiten nur im Süden und Westen der Stadt Heiligenhafen oder im Innenbereich erfolgen,
- Förderung des produzierenden und besonders des hafenbezogenen Gewerbes im Osten der Stadt Heiligenhafen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Unter Berücksichtigung der §§ 8 und 13a BauGB wird jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Die zukünftige Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Heiligenhafen nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird. Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (s. Anlage Pkt. 13) entsprechend berichtigt.

Der Landschaftsplan stellt die zukünftig bebauten Flächen ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Somit widerspricht die Planung den Darstellungen des Landschaftsplanes, diese Abweichung wird in einer späteren Anpassung berichtigt.

5. Aufgabe und Anlass sowie Erfordernis der Planung, Planungsziel und wesentliche Auswirkungen des B-Planes

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne ‚Flächennutzungsplan‘ (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinden/Städte für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Grünfläche (Parkanlage) in ein Wohngebiet zu schaffen. Aufgrund des derzeitigen schlechten und sanierungsbedürftigen Zustandes des Parks soll diese relativ kleine Fläche zu einem kleinen Wohngebiet umgenutzt werden. Diese Planungsabsicht entspricht daher auch dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig die Flächen für Nachverdichtungen (Innen-

entwicklung) im vorhandenen Siedlungsgebiet für die v.g. zukünftige Nutzung zu verwenden. Die v.g. Umnutzung wird dabei aber die freiräumliche Verknüpfung des südlichen Parkgebietes mit dem Promenadenbereich des Binnensees berücksichtigen und eine fußläufige Querung (in Nord-Südrichtung) über ein für die Öffentlichkeit bestimmtes Gehrecht sichern. Wesentliche negative Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind nicht erkennbar, da es sich hier derzeit um eine relativ kleine Parkfläche handelt, die aufgrund des derzeitigen Zustandes nicht mehr in entsprechender Form genutzt wird. Eine erhebliche Zunahme Verkehrs ist ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um ein gut erschlossenes Gebiet handelt und nur insgesamt 8 zusätzliche Wohnungen (2 Wohnungen [WO] als Höchstmass festgesetzt) entstehen werden. Diese werden zudem noch über zwei gut ausgebaute Straßen erschlossen. Negative Auswirkungen auf Natur- und Umwelt sind auch nicht zu erwarten, da durch die geplante Umnutzung und die Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet nur geringe Flächen zusätzlich versiegelt werden. Dies ist auch durch die nur im geringen Umfang notwendigen Erschließungsflächen begründet. Die wichtigen und erhaltenswerten Grünstrukturen (Bäume, Anpflanzflächen usw.) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Innanspruchnahme von innerörtlichen Flächen ist jedoch positiv zu bewerten und entspricht den §§ 1, 1a und 13a BauGB.

6. Geplante Nutzungen und Festsetzungen

6.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 11 BauNVO)
Der Geltungsbereich wird entsprechend der gemeindlichen Zielplanung und den Ausweisungen im Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Laut Definition der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind die nach § 4(2) Nrn. 1, 2, 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.
Der Ausschluss v.g. Nutzungen wird damit begründet, dass mit Ausweisung dieses relativ kleinen Wohnbaugebietes eine Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Stadt Heiligenhafen nur durch die ausschließliche Ausweisung von möglichst vielen Grundstücken für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu gewährleisten ist. Durch Ansiedlung v.g. Betriebe und Nutzungen wäre mit einer Verdrängung von Wohnnutzung zu rechnen. Insbesondere flächenintensive Betriebe wie Erwerbsgärtnereien sind daher auszuschließen, da diese Fläche ohnehin hierfür nicht geeignet wäre. Zudem wären bei der vorgesehenen Erschließung Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch Immissionsbelastungen zu erwarten. Bei Tankstellen wäre durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.
Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Aufgrund der häufig zu beobachtenden Verwahrlosung des Umfeldes solcher Einrichtungen sowie der damit einhergehenden nächtlichen Ruhestörungen sind diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden aus städtebaulicher Sicht unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung und des Nachbarschaftsschutzes nicht vertretbar. (s. Teil B: TEXT Ziff. 1). Der Nutzungscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO bleibt auch bei v.g. Nutzungsausschlüssen erhalten, da sich die verbleibende zulässige Nutzungsvielfalt von einer WR-Nutzung gem. § 3 BauNVO deutlich unterscheidet.
Durch v.g. Festsetzungen wird die angrenzende bereits vorhandene Wohnnutzung weiter gestärkt und somit der gesamte Bereich dauerhaft für eine Wohnnutzung bzw. für ortsangemessene und verträgliche Nebennutzungen gesichert.

Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage für 8 zusätzliche Wohnungen planungsrechtlich vorbereitet.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht, wie v.g. daher der tatsächlichen geplanten und umgebenden Nutzung.

6.1.2 Bauweise/Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend der umliegenden Bebauung und der planerischen Idee „normale“ Einzelbaukörper im Geltungsbereich zu ermöglichen, sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Alle Bauflächen bzw. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand (unter Beachtung der LBO-SH mindestens 3,00m) errichtet werden und dürfen eine Länge von 50m nicht überschreiten. Die Abstandsflächen zu Nachbargebäuden wurden geprüft und durch die geplante Bebauung sowie deren überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) berücksichtigt (s. Anlage Pkt. 12).

6.1.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen gestalterische Spielräume, die durch Baulinien nicht vorhanden und durch Angaben von Bebauungstiefen zu undefiniert wären. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich zum einen am geplanten städtebaulichen Konzept und den Grenzabständen zur Nachbarschaft (östliche Grenze), um diese durch ein zu nahes Heranrücken der neue Gebäude, z.B. durch Verschattung, zu schützen. Zum anderen wird bei der Lage der Baugrenzen das vorhandene Leitungsrecht (vorh. Regenwasserleitung) berücksichtigt, damit eine Bebauung dieser Leitung nicht erfolgen kann.

6.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, §19 BauNVO)

Die Festsetzung der Grundfläche als Höchstmaß wird aus Gründen der einfachen Handhabung vorgenommen. Bei der Festsetzung einer GRZ müssten bei jeder baulichen Veränderung alle baulichen Anlagen und alle relevanten Grundstücksanteile berücksichtigt werden. Dies wird schnell unübersichtlich. Die Festgesetzten maximalen Grundflächen entsprechen bei den Bauflächen 1-4 einer GRZ von ca. 0,30, dies entspricht dem für diesen Ortsbereich üblichen baulichen Verdichtungsmaß. Daher fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Ortsbild ein.

Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, §18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über NN festgesetzt. Auf diese Weise können ungewollte Höhenentwicklungen durch Abgrabungen/Aufschüttungen und somit optische Mehrgeschossigkeiten vermieden werden. Die gewählten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhanden Topografie („Abstaffelung“ von Süd nach Nord), an den vorhandenen Höhen der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung sowie an die geplanten Nutzungen bzw. Gebäudeformen. Die geplanten Baukörper sollen auch als optischer Übergang von den höheren Gebäuden im angrenzenden westlichen Bereich zu den normalen Gebäudehöhen der östlichen Bebauung dienen. Die geplanten eingeschossigen Gebäude werden eine reale Gebäudehöhe, aufgrund der v.g. Höhenfestsetzung, von ca. 9,50m bis 9,80m nicht überschreiten. Damit bilden diese Gebäude, auch durch die „normale“ eingeschossige Einzel- und Doppelhausbauweise den gewünschten und v.g. harmonischen Übergang. Eine Festsetzung zu Maximalsockelhöhen wird nicht vorgenommen, um höhere Sockelhöhen, aufgrund des Hochwasserschutzes, zu ermöglichen.

6.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

Aufgrund der heterogenen Umgebung und der Gestaltungsfreiheit wird auf zu detaillierte Gestaltungsfestsetzungen weitgehend verzichtet. Ein geringes Maß an gestalterischen Festsetzungen wird aber festgesetzt, um die geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Umgebung, optisch einzufügen. Auch die Vorgaben der möglichen Dachneigungen und Dacheindeckungen erfolgt unter Berücksichtigung der vielfältigen Gestaltungsmerkmale in der direkten Nachbarschaft. Aufgrund des v.g. wird daher eine Bandbreite von

Farben und Dacheindeckungsmaterialien (Dachsteine, Dachziegel und Gründach) zugelassen. Dadurch werden zu „grelle“ Farbtöne und die damit verbundenen optischen Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Im gesamten Bereich sollen „normale Baukörper“, mit einem Steildach entstehen, da diese in der östlichen Nachbarschaft prägend sind, entstehen. Da entlang der Friedrich-Ebert-Straße und des Eichholzweges unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterialien vorhanden sind, werden durch die geplanten Baukörper keine optischen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Um in den Bauflächen 1 bis 4 harmonische Gebäude- bzw. Dachproportionen (Verhältnis Dachgaube zur Dachfläche) zu gewährleisten, werden die Abstände von Dachgauben zu den Ortsgängen und zur Traufe sowie der Ausschluss von Dacheinschnitten festgesetzt (siehe Teil B –Text- Ziff. 4.3 sowie Systemschnitt zur Definition des Traufpunktes). Dies dient auch dazu, das Ortsbild in der direkten Umgebung des Binnensees, auf das unruhige Dachlandschaften negativ wirken können, zu schützen. Aus diesem Grund wird auch festgesetzt, dass zusammengehörende Doppelhausscheiben ein einheitliches Erscheinungsbild (s. Teil B -Text- Ziff. 4.4) erhalten müssen.

Die Gestalterischen Festsetzungen zu den überdachten Stellplatzflächen (Carports) und Nebenanlagen werden vorgenommen, um eine geordnete Grundstücksnutzung sicherzustellen, da die Grundstücke durch die Topografie, die Erschließung und durch das vorhandene Leitungsrecht schwierige Rahmenbedingungen aufweisen. Könnten die v.g. baulichen Anlagen ohne Gestaltungs- und Größenvorgaben erstellt werden, würde evtl. ein unharmonisches und ungeordnetes Siedlungsbild entstehen. Zudem könnten die v.g. baulichen Anlagen bei ungeordneter Entwicklung zu Nachbarschaftskonflikten (Verschattung usw.) führen. Die geplante fußläufige Wegeverbindung soll außerdem durch eine geordnete Gestaltung (Anpflanzfläche, Weg, Hecke und Stellplätze) ein angenehmes Erscheinungsbild erhalten. Damit die geplante fußläufige Wegeverbindung auch nicht durch zu geschlossene Baukörper beengt wirkt, sollen nur zwei Seiten der überdachten Stellplätze (Carports) geschlossen sein bzw. werden geschlossene bauliche Anlagen für PKW's (Garagen) ausgeschlossen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Fahrverkehr und Fußwege (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Gebietes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 ist erfolgt ausschließlich durch die vorhandenen Straßen (Eichholzweg / Friedrich-Ebert-Straße). Eine neue externe Erschließung des Gebietes ist nicht notwendig, allerdings wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt, dass alle Bereiche erschlossen sind. Die jeweiligen Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Eine fußläufige Querverbindung (in Nord-Südrichtung) über ein für die Öffentlichkeit bestimmtes Gehrecht wird festgesetzt, um der Bevölkerung eine Möglichkeit zu erhalten aus dem südlichen Stadtbereich (angrenzender Park / Sportgelände) zur Promenade am Binnensee zu gelangen. Eine durchgehende Fahrverbindung wird aber ausgeschlossen, um eine innere „Ruhe“ im geplanten Wohngebiet sicherzustellen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden durch die Festsetzung im B-Plan öffentlich-rechtlich gesichert, zusätzlich sollte eine privatrechtliche Absicherung in den Kaufverträgen bzw. Grundbüchern erfolgen.

6.2.2 Ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11, BauGB, § 12 BauNVO § 55 LBO)

Der Ruhende Verkehr (private Stellplätze), wird auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Hierfür sind Flächen für die Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt worden. Zusätzlich sind Stellplätze und Nebenanlage auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Die v.g. Festsetzungen werden getroffen, um die v.g. Nutzungen zu ordern und die evtl. optischen Beeinträchtigungen durch solche baulichen Anlagen weitgehend zu minimieren. Außerdem werden hierdurch im Vorwege einige Grundstücksbereiche von Flächenversiegelungen freigehalten, die für die Freiraumgestaltung sinnvoll geplant und genutzt werden können. Die erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Allerdings wird für jede Wohnung [WO] festgesetzt, dass eine Stellplatzfläche von 30m² herzustellen ist, dies entspricht der Fläche von 2 PKW-Stellplätzen. Für die Festsetzung der Anzahl von Stellplätzen besteht zwar

keine Rechtsgrundlage, allerdings ist die Festsetzung der Fläche bzw. die Lage der Stellplätze möglich und städtebaulich sinnvoll. Hierbei kann die genaue Lage der Stellplätze nach § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB festgesetzt werden. Hieraus ergibt sich auch, dass eine bestimmte Flächengröße bestimmt werden kann, um städtebauliche Missstände, wie z.B. das "Wildparken" der privaten Fahrzeuge (z.B. Zweit- u. Drittfahrzeuge) im öffentlichen Straßenraum bzw. auf engen Wohnwegen zu verhindern. Diese Problematik wird bei dieser Planung aufgrund der Lage und Erschließung des Gebietes erwartet, so dass die Stadt Heiligenhafen vorsorglich eine geordnete Unterbringung der privaten Fahrzeuge festsetzen will. Die jetzt gewählte Flächengröße bzw. daraus resultierende Anzahl von Stellplätzen wird daher für diesen Ort als angemessen erachtet.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Bereich der vorhandenen und direkt angrenzenden Straßen ausreichend vorhanden, so dass im Geltungsbereich keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze ausgewiesen werden.

6.3 Grünordnung sowie Ausgleich und Ersatz

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und eines Umweltberichtes sieht das Verfahren nach § 13a nicht vor. Einzelne Festsetzungen zur Freiraumgestaltung und zur Erhaltung von vorhandenen Grünstrukturen sind unter Ziff. 7 (Teil B -Text-) im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dies geschieht, um vorhandene Elemente (Bäume, Anpflanzflächen) zu schützen und um zukünftig ein Gebiet zu entwickeln, das durch ein gewisses Maß an Grünstrukturen an die ehemalige Nutzung erinnert. Hierzu dient auch die Festsetzung, dass Nebenanlagen, Stellplätze usw. nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind, denn durch die v.g. baulichen Anlagen kann eine starke optische Beeinträchtigung für die Freiraumnutzung hervorgehen.

Für die Beseitigung von Grünstrukturen und für die zusätzliche Flächenversiegelung wurden Maßnahmen (Pflanz- und Eingrünungsfestsetzungen) geprüft, und in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu dient auch die Festsetzung, dass je Grundstück ein heimischer Laub- und Obstbaum zu pflanzen ist, sowie die Einfriedigungen der Grundstücke nur als Heckenanpflanzungen zulässig sind.

Ein Vorkommen von zu schützenden Brutvögeln und Fledermäusen ist derzeit nicht bekannt. Sollten während der weiteren Planung andere Informationen vorliegen, sollte eine artenschutzrechtliche Überprüfung vor der Umsetzung dieser Baumaßnahme erfolgen.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhaltung von Pflanzgebieten für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Pflanzgebieten (vorhandene Bäume) werden gemäß dem Bestand und der zukünftigen Freiraumnutzung/-konzept festgesetzt.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Gebietsrand ist Bestandteil des Geltungsbereiches und ist damit Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes (Bauflächen 1-4). Da es sich um eine private Wohnwegerschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) handelt, werden die Pflanz- und Freiraumflächen sowie die Wegeflächen den Bauflächen 1-4 zugeordnet bzw. von den späteren Eigentümern unterhalten sowie gepflegt.

7. Hochwasserschutz

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB):

Der nördliche Plangeltungsbereich (Baufläche 1-3) liegt unterhalb der Höhe von 3,50m ü.N.N, ist daher als hochwassergefährdeter Bereich mit dem Planzeichen 15.11 der PlanzV gekennzeichnet. Bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser sind erforderlich, diese Vorkehrungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen,

um eine Gefährdung und bauliche Schäden durch Hochwasser weitgehend auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis ist dafür im Teil B -Text- unter der Ziff. 3.2 enthalten. Nur durch Vorkehrungen und bauliche Maßnahmen kann ein Ausnahmetatbestand für die Errichtung von Gebäuden innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches herbeigeführt werden. Folgende Maßnahmen bzw. Vorkehrungen sollten daher vorgenommen werden:

- Mindestsockelhöhe,
- bauliche Sicherheitsvorkehrungen bei Lichtschächten und Lüftungseinrichtungen,
- evtl. Verzicht auf Kellergeschosse bzw. die Errichtung von Gebäuden auf Warfen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Massive Bauweise und Ringankern,
- Ausweisung von Fluchtwegen bzw. höher gelegenen Sammelplätzen,
- Sicherungsmaßnahmen bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl),
- Abstimmung der von baulichen Maßnahmen mit den Behörden,
- Hinweise zum hochwassergefährdeten Bereich sollten in die Verträge aufgenommen werden.

Weitere Maßnahmen bzw. Vorkehrungen sind technisch möglich und sollten bei der Planung berücksichtigt werden. Aufgrund der im Bereich der Ortslage im November 2006 gemeldeten Hochwasserschäden werden die für den Hochwasserschutz in §§ 31a-d WHG und §§ 57-59a LWG erlassenen Vorschriften bei der weiteren Objektplanung zu berücksichtigen.

Bei der Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt durch EON-Hanse AG.

Die Versorgung mit Brauchwasser und Gas erfolgt durch Zweckverband Ostholstein.

Die Telekommunikationsversorgung wird durch Deutsche Telekom-AG hergestellt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen (Friedrich-Ebert-Straße und Eichholzweg) und ist ohne Einschränkungen möglich. Die rückwärtigen Grundstückseigentümer müssen die Müllbehälter an den Abholtagen im Bereich der v.g. Erschließungsstraßen auf den festgesetzten Müllsammelplätzen aufstellen und nach der Entleerung unverzüglich wieder entfernen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen (Friedrich-Ebert-Straße und Eichholzweg) mit Anschluss an das vorhandene zentrale Abwassernetz der Stadt Heiligenhafen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird daher der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zugeführt.

Das Oberflächenwasser der Straßen-, Park-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie das Dachflächenwasser werden an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen, dabei ist folgendes zu beachten:

Bei Veränderung der bisher zulässigen Niederschlagswassermengen sind für die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse entsprechende Änderungsanträge gem. §§ 2-7 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff, Änderungen und Ergänzungen vom 15.04.2002, Bek. – V 441-5200.330 - Amtsbl. S. 250) heranzuziehen.

Die vorhandene Regenwasserleitung, die durch ein Leitungsrecht in der Planzeichnung festgesetzt ist, darf grundsätzlich nicht überbaut werden (Teil B, Ziff. 6). Sollte eine Überbauung durch Zuwegungen und Zufahrten notwendig werden, ist dies ausnahmsweise zulässig und muss vorher mit der Stadt Heiligenhafen und den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden. Die baulichen Anlagen müssen Mindestabstände zur Achse der RW-Leitung einhalten (Stellplatzflächen und Nebenanlagen: mind. 1,00m / Einzel- und Doppelhäuser: mind. 2,50m), um eine Wartung sowie Reparaturarbeiten zu ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten in den vorhandenen Erschließungsstraßen (Friedrich-Ebert-Straße und Eichholzweg) sichergestellt. Eine Überprüfung bzw. Detailplanung wird im weiteren Verfahren mit dem Brandschutz des Kreises Ostholstein und der Feuerwehr der Stadt Heiligenhafen vorgenommen.

Zum Thema Grundwasser bzw. Grundwasserschutz sind folgende Punkte zu beachten: Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bei Grundwasserentnahmen von 2.000 bis 10 Millionen m³/Jahr ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

9. Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 derzeit nicht bekannt.

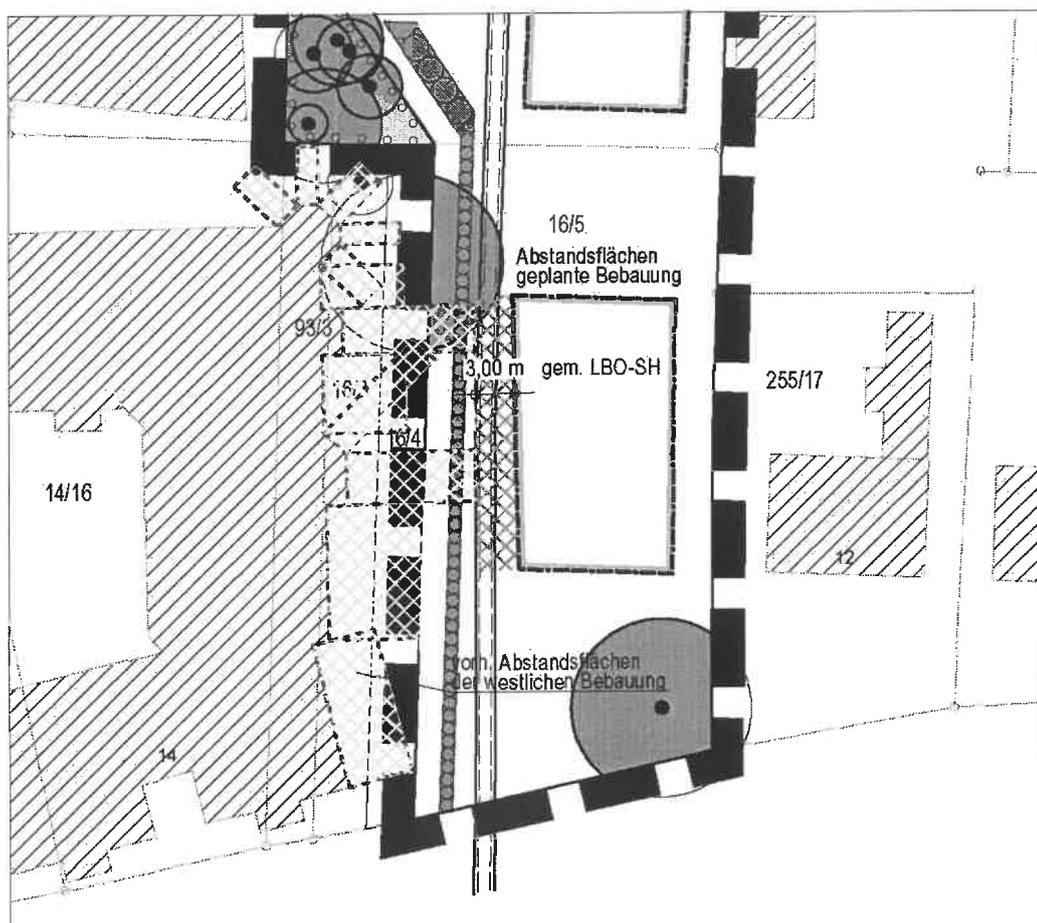
10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten für die Stadt Heiligenhafen

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Stadt Heiligenhafen durch diese Planung nicht an.

12. Anlage: Darstellung der Abstandsflächen zum westlichen Gebäude an der Friedrich-Ebert-Str.



13. **Anlage:**
Darstellung der F-Plananpassung (29. Änderung des F-Planes)



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER
29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Wohnbauflächen (W)

§ 5 ABS. 2 Nr. 1 BauGB
+ § 1 ABS. 1 Nr. 1 BauNVO

Gebilligt durch den Beschluss der Stadtvertretung vom 25.06.2009.

Stadt Heiligenhafen



.....
- Der Bürgermeister -



Aufgestellt: Kiel, 09.05.2008, geändert 18.12.2008, 26.03.2009

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de