

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 82

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR

EIN GEBIET ZWISCHEN DEM LÜTJENBRODER WEG UND DER OSTSEE,

SOWIE DER WESTLICHEN BEBAUUNG DES LÜTJENBRODER WEGES

UND ÖSTLICH DES WARTEBURGWEGES

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
4	Immissionen/Emissionen	4
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Stromversorgung	6
5.2	Wasserver- und -entsorgung	6
5.3	Müllentsorgung	6
5.4	Löschwasserversorgung	7
5.5	Gasversorgung	7
6	Hinweise	7
6.1	Bodenschutz	7
6.2	Hinweise zum Hochwasserschutz	8
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Beschluss der Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 82** der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet zwischen dem Lütjenbroder Weg und der Ostsee, sowie der westlichen Bebauung des Lütjenbroder Weges und östlich des Warteburgweges.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet die Stadt Heiligenhafen in den Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ein. Gleichzeitig bildet die Stadt einen Teil der Landesentwicklungsachse. Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 2 ist das Plangebiet ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Heiligenhafen. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist für das Plangebiet in seiner Karte 2 auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Stadt Heiligenhafen wurde mit Erlass des Innenministers vom 20.07.1995 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohngebiet dar, mit einer zusätzlichen Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet. Die Stadtvertretung beschloss am 03.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 im Verfahren nach § 13a BauGB, da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Auch im östlichen Teil bestand früher einmal eine Bebauung.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der 1. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage der CURA wurde 2008 nach § 34 BauGB errichtet und nun soll es zu einer Erweiterung in einem 2. Bauabschnitt kommen. Das Ziel der Planung ist die bestehende Seniorenwohnanlage und ihre zukünftige Erweiterung planungsrechtlich in einem Bebauungsplan abzusichern.

2 Bestandsaufnahme

In einem ersten Bauabschnitt wurde das zusammenhängende zweigeschossige Hauptgebäude mit Staffelgeschoss errichtet. In dieser Seniorenwohnanlage befinden sich 68 Pflegeplätze und acht betreute Wohnungen. Ergänzend nutzt die CURA die

Räumlichkeiten der Warteburg, welche sich unmittelbar nördlich des Bestandsgebäudes befindet. Hier wird derzeit über einen Abbruch und Neubau des Gebäudes nachgedacht.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, setzt sich, wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	20.797 m ²
Verkehrsfläche	961 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	21.758 m²
	2,2 ha

3.1 Bebauung

Die Planung sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss vor, welcher sich östlich an das bestehende Hauptgebäude angliedert. Mit dem Erweiterungsbau entstehen weitere Wohnungen und Pflegeplätze.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses entspricht der bestehenden und geplanten Nutzung.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei, zusätzlich eines möglichen Staffelgeschosses, analog zum Bestandsgebäude. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 14,00 m über Normal Null. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der Traufhöhe von 11,50 m über Normal Null.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet erfolgt die Festsetzung, dass in einer abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Damit soll der kompakte Bau der bestehenden Seniorenwohnanlage gesichert und die geplante Erweiterung ermöglicht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Lütjenbroder Weg.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

4 Immissionen/Emissionen

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Werft- und Hafengelände.

Die Planung hat lediglich zum Ziel die Seniorenwohnanlage nach Osten zu ergänzen. Ein Großteil der Gebäude mit Wohnnutzung ist bereits vorhanden und baurechtlich genehmigt.

Es gilt heute neben dem einschlägigen Immissionsrecht auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es bestehen neben dem Werft- und Hafengelände bereits heute zahlreiche Wohnhäuser außerhalb des Plangebietes auf die Rücksicht zu nehmen ist und die hier planungsrechtlich ein Wohngebiet begründen. Nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen ist der bebaute Bereich entlang des Lütjenbroder Weges sowie am südlichen Warteburgweg heute bereits als (Allgemeines/ Reines) Wohngebiet anzusprechen. Daran wird sich auch künftig nichts ändern.

Westlich des Warteburgweges grenzt ein gemischt genutztes Gebiet an. Dort sind unter anderem Wohngebäude (z.B. Hausnummern 3, 3a, 9 und 11) sowie „Werftbetriebe“ vorhanden. Die Werftbetriebe bieten vorrangig auf den angrenzenden Sportboothafen bezogene Dienstleistungen an. Einen großen Teil des (Flächen-) Angebotes nimmt die Sportbootlagerung im Winterhalbjahr ein. Dazu kommen verschiedene Yachtservice-Angebote, wie sie an der Ostseeküste üblicherweise nachgefragt werden.

Zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 sind ausschließlich Bootsagerflächen hin orientiert. Die Yachtservice-Angebote, Zufahrten zu den Bootsagerhallen und dazugehörige Rangierflächen sind ausschließlich nach Nordwesten, also von der dem Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 abgewandten Seite ausgerichtet.

Über den Warteburgweg als öffentliche Straße erfolgt die Erschließung der Wohngebäude, der Gewerbebetriebe und eines Teils der vorhandenen Sportbootliegeplätze sowie des Geländes der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung im Norden.

Angesichts der vorhandenen Nutzungsstruktur kann die Stadt Heiligenhafen in berechtigter Weise davon ausgehen, dass es sich bei den Betrieben um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des Paragraphen 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt. Es besteht hier eine klassische Gemengelage von Hafen bezogenen Nutzungen und den Wohngebäuden.

Bei den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heiligenhafen handelt es sich lediglich um eine Erweiterung einer bestehenden Wohnanlage in einem Allgemeinen Wohngebiet. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass die vorhandene Wohnnutzung (bzw. Pflügenutzung) bereits zu der beschriebenen Gemengelage hin

orientiert ist und die Erweiterungen nach Osten, mit einem deutlichem Abstand, entstehen sollen. Am Warteburgweg besteht zudem ein großer Vorgarten, vor dem Wohngebiet, der auch als Abstandsfläche und damit als Puffer zwischen den Nutzungen besteht. Allerdings müssen die bestehenden Betriebe bereits auf die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäude Rücksicht nehmen (außerhalb des B-Planes Nr. 82).

Von daher ist in Folge der Planung nicht von unzulässigen Konflikten auszugehen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt heute bereits und ist weiterhin einzuhalten. Angesichts der hier beschriebenen Situation ergibt sich aus der Planung eine eindeutige planungsrechtliche Zonierung zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet westlich des Warteburgweges, hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet östlich des Weges.

5 Ver- und Entsorgung

Entlang des Lütjenbroder Weges verläuft eine Kabellage der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Bauarbeiten in diesem Bereich sind rechtzeitig mit der WAS Lübeck, Fachgruppe Nachrichtentechnik, abzustimmen.

Im Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Für Fragen steht Herr Peters, Telefon 04561 / 399491 zur Verfügung.

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das vorhandene und weiter auszubauende Netz der EON Hanse AG möglich. Gleiches gilt für die Netze der Telekom und Kabel Deutschland.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz, analog zu dem bestehenden Neubau.

Die Wasserbehörde weist darauf hin, dass gem. § 7 Abs. 1 Landeswassergesetz Erdarbeiten oder Bohrungen, die mehr als 10 m tief in den Boden eindringen, unter Vorlage von Plänen (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen sind.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Ein Löschwassernachweis wurde bereits für den vorhandenen Neubau erbracht. Ein Löschwasserteich ist vorhanden. Löschwasserteiche sind gem. DIN 14210 auszuführen. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz und dem Löschwasserteich 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.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6 Hinweise

Entlang des Lütjenbroder Weges verläuft eine Kabellage der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Bauarbeiten in diesem Bereich sind rechtzeitig mit der WAS Lübeck, Fachgruppe Nachrichtentechnik, Tel. 0451 38885-0, abzustimmen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.1 Bodenschutz

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 Bundesbodenschutzgesetz 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 wieder herzustellen. 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.

6.2 Hinweise zum Hochwasserschutz

Grundsätzlich ist für den Küstenhochwasserschutz das Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in Husum zuständig. Es wird aus gegebenem Anlass darauf hingewiesen, dass das Land Schleswig-Holstein die Bemessungshöhe für Landesdeiche von 3,5 m NN auf 4,0 m NN erhöht hat.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr

durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann. (§ 62 WHG)

Bauverbote gem. § 80 LWG bestehen nicht.

Es besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Danach ist es verboten auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50m landwärts der oberen Böschungskante u. a. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen, sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste explizit auf Küstenschutzanlagen gemäß § 77 genehmigungspflichtig sind. Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt.

Der Landesbetrieb Küstenschutz weist darauf hin, dass das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) liegt. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf zu rechnen. Zusätzlich wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Der Landesbetrieb empfiehlt der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere wie folgt Rechnung zu tragen:

Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden und die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht unterhalb von NN + 3,5 m und für gewerbliche Räume nicht unterhalb 3,00 m angelegt werden.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhen von NN + 3,5m bzw. 3,0m werden vom LB Küstenschutz beispielhaft folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- entsprechende Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeit zur Flutung

- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Anschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN +3,5 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Vorsorglich weist der LB Küstenschutz darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutz-rechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

7 **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.

8 **Kosten**

Es entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten durch die Planung.

9 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 24.03.2011 gebilligt.

Heiligenhafen, - 5. Mai 2011



[Handwritten signature in purple ink]
(Müller)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Heiligenhafen ist am in Kraft getreten. 13. Mai 2011