19. FEBRUAR 2015

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 86

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR DAS GEBIET WEIDESTRAßE/SCHULSTRAßE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE 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	4
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	7
5	**Hinweise**	**7**
5.1	Bodenschutz	7
6	**Kosten**	**8**
7	**Billigung der Begründung**	**8**

ANLAGE

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet Weidestraße/Schulstraße

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die ehemalige Grundschule „Theodor-Storm-Schule" steht seit einigen Jahren leer. Aufgrund sinkender Schülerzahlen ist an eine Wiederaufnahme des Schulbetriebs auch nicht zu denken. Die Stadt Heiligenhafen hat sich daher entschlossen, das Grundstück zu veräußern. Die leerstehenden Schulgebäude sollen abgerissen werden und auf dem Grundstück eine Wohnanlage mit voraussichtlich ca. 50 Wohnungen entstehen. Vorgesehen sind u.a. auch besondere Wohnformen wie z.B. „Betreutes Wohnen" und Pflegeeinrichtungen. Besucherparkplätze werden auf dem Grundstück untergebracht. Mit Verwirklichung des Vorhabens kann auch der durch die leerstehenden Gebäude und ungepflegten Freiflächen entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Der Abriss der vorhandenen Bausubstanz wurde bereits angezeigt.

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. 2.050 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 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 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. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen südlich der Weidestraße, östlich der Schulstraße. Die ehemaligen Schulgebäude stehen leer. Das Gelände ist bewegt und fällt Richtung Weidestraße ab. Entlang der Weidestraße sind einige Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 5.100 m²	100 %
Gesamt:	**ca. 5.100 m²**	**100 %**

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 verdichtete Bauformen vorgesehen.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Das Schulgebäude weist eine Höhe von ca. 25 m über NN auf. Der viergeschossige Neubauteil wird eine Höhe von ca. 26,50 m über NN erreichen; erhebliche Verschlechterungen der angrenzenden Bebauung durch Verschattungen sind daher nicht zu erwarten. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss (Höhe über NN ca. 30 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 Weidestraße eine Bebauung mit vier Vollgeschossen vor. Auf dem südlichen höher gelegenen Grundstücksteil ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in Form von Hausgruppen oder Doppelhäusern geplant. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.

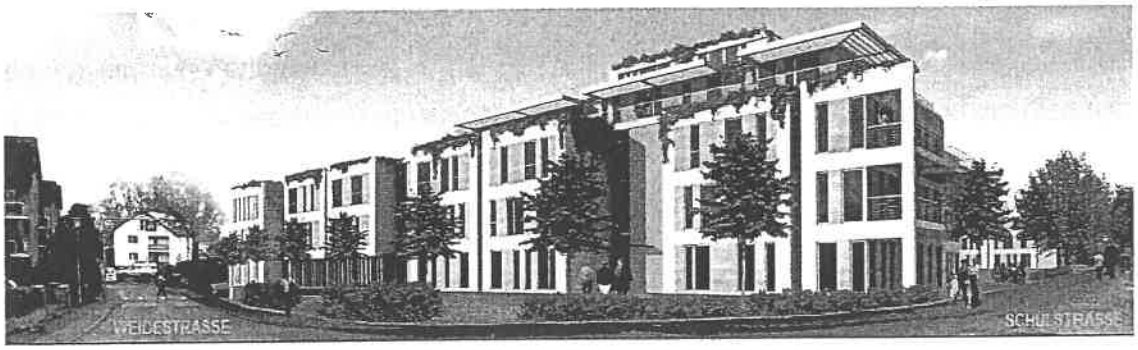


Abb.: Bebauungskonzept Jan F. Gollus

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. Um ein möglichst breites Nutzungsspektrum verwirklichen zu können, sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Es ist ausdrücklich vorgesehen, im Plangebiet auch Wohnformen für Senioren unterzubringen. Zur Betreuung und Pflege der Bewohner erforderliche Dienstleistungen sollen auf dem Grundstück angeboten werden, um kurze Wege gerade auch für gebrechliche Personen zu gewährleisten. Hierzu gehört bspw. Fußpflege, Krankengymnastik, Friseur sowie die Verwaltung der Einrichtung. Ebenso zulässig sein sollen kleine Läden zur Versorgung des Gebietes, ggf. auch ein Café o.ä. sowie Beherbergungsbetriebe.

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 0,4 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. Dabei wird die niedrigere Bebauung auf dem höher gelegenen Grundstücksteil platziert. Eine bessere Einfügung in das Ortsbild kann dadurch unterstützt werden.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da die geplanten Baukörper tlw. eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände sind wie bei der offenen Bauweise einzuhalten. Die überbaubare Fläche wird großzügig festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück zu erhalten. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Grundstück ist über Weidestraße, Schulstraße und Gärtnerstraße 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 unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Weidestraße vorgesehen. Für die geplanten Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind auch oberirdische Stellplätze bzw. Carports geplant. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund des vollständig bebauten Grundstücks gering. Die auf dem Schulgelände vorhandenen Bäume können nicht erhalten werden. Diese, insbesondere die Kastanien und die Birke stehen jeweils zu dicht an der Baugrube. Die Kastanien sind krank und durch Pilzbefall stark geschädigt, so dass die Standsicherheit nicht gewährleistet ist. Vermutlich stehen die Bäume zudem sehr dicht an bzw. auf den Gas - und Stromleitungen. Es wird hier auf die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen verwiesen. Entlang der Straßen werden neue Baumpflanzungen 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.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Der geplante Abriss der vorhandenen Bebauung wurde dem Kreis Ostholstein bereits angezeigt. Mit Datum vom 19.06.2014 teilt der Fachdienst Bauordnung des Kreises Ostholstein der Stadt Heiligenhafen mit, dass die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen nach § 63 (3) LBO damit erfüllt sind. Hinweise oder Auflagen zum Artenschutz enthält der Bescheid nicht. Gleichwohl wird vor dem Abriss eine Begehung vorgenommen. Sollten geschützte Tierarten durch den Abriss betroffen sein, werden notwendige Vorkehrungen nach dem BNatSchG getroffen.

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

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

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

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. 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 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 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 19.02.2015 gebilligt.

Heiligenhafen, 27. MRZ. 2015 Siegel (Müller)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 86 ist am 02. APR. 2015 rechtskräftig geworden.

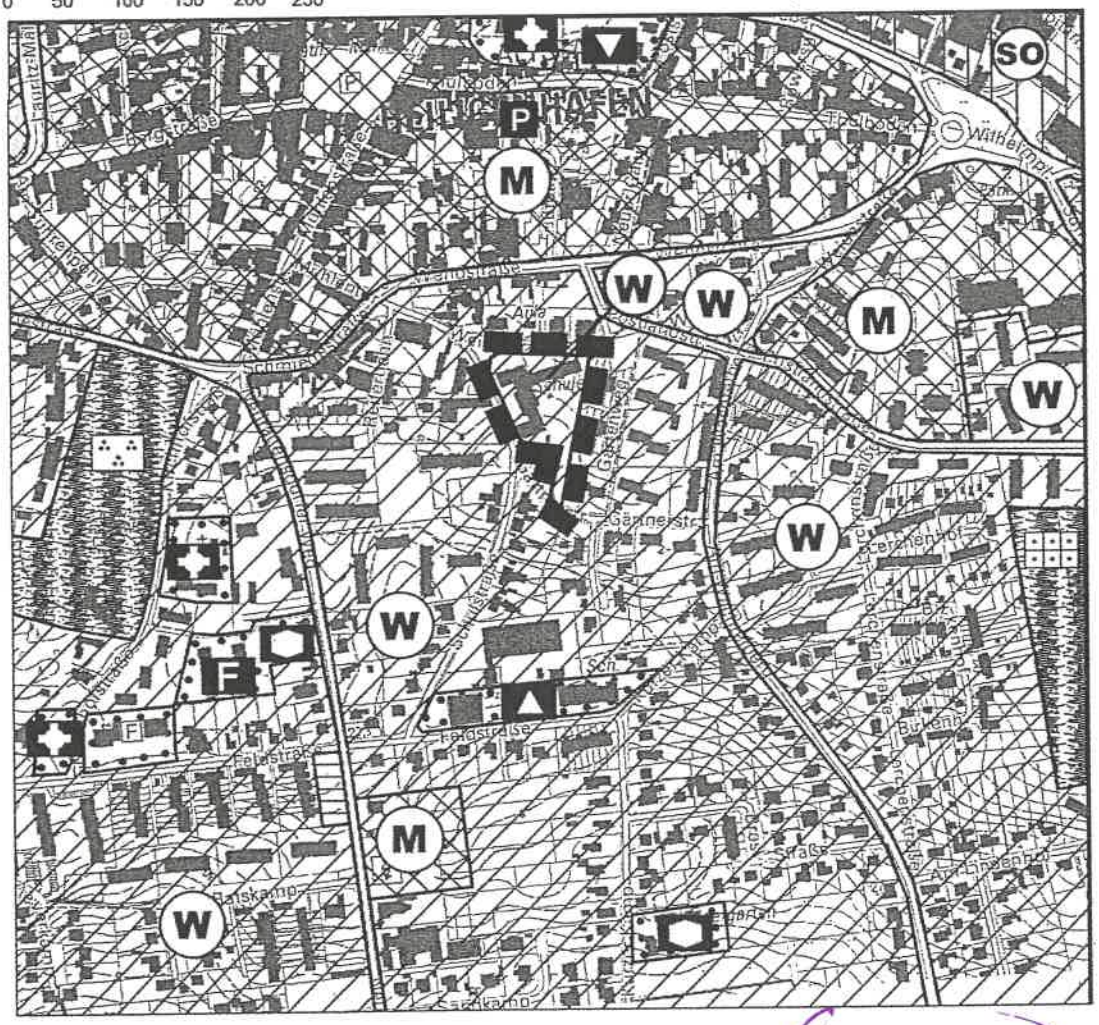
37. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAFEN DURCH BERICHTIGUNG

für das Gebiet Weidestraße/Schulstraße nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000

0 50 100 150 200 250



Hinweis:
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom 2. APR. 2015 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Heiligenhafen, den 2. APR. 2015

Siegel

Stadt Heiligenhafen
- Der Bürgermeister -