19. MÄRZ 2015

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR DEN BEREICH THULBODEN 60 / WENDSTRAßE 39

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 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	5
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	**Ver- und Entsorgung**	**9**
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Gasversorgung	9
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	9
4.4	Müllentsorgung	9
4.5	Löschwasserversorgung	9
5	**Hinweise**	**9**
5.1	Bodenschutz	9
6	**Kosten**	**10**
7	**Billigung der Begründung**	**10**

ANLAGE

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
2. Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz an Gebäuden in Heiligenhafen, Thulboden 60, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 30.01.2015

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich Thulboden 60 / Wendstraße 39

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Grundstück Thulboden Nr. 60 (Flurstück 158/15) besteht die Absicht, die unbebauten Gartenbrachen einer Wiedernutzung zuzuführen. Es sind dort ca. 11 Ferienhäuser mit ca. 13 Ferienwohnungen und an der Wendstraße eine Wohnbebauung mit ca. 22 Wohnungen geplant. Die vorhandenen Gebäude Thulboden Nr. 60 (Wohnhaus und Remise) sollen modernisiert und umgebaut werden. Dort können insgesamt noch einmal ca. 6 Ferienwohnungen im Bestand entstehen. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt das Vorhaben und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Durch das Vorhaben ist für das Quartier Thulboden/Wendstraße eine deutliche Aufwertung zu erwarten. Die ungepflegten Gartenbrachen führen hier derzeit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, die mit der Planung beseitigt wird. Zudem wird mit der zentrumsnahen Lage der geplanten Ferienwohnungen und Dauerwohnungen eine weitere Belebung der Innenstadt einhergehen.

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. 1.300 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 Stadt Heiligenhafen hat am 20.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 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 Baufläche aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen zwischen Thulboden und Wendstraße. Das Wohnhaus Thulboden Nr. 60 ist in der Denkmalkartei als eingetragenes Kulturdenkmal eingestuft. Die rückwärtigen Bereiche bis zur Wendstraße stellen sich als Gartenbrache dar. Entlang Thulboden sind einige Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung sowie innerstädtischem Kleingewerbe umgeben.

Abb.: Kreis Ostholstein

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 2.460 m²	56 %
WA-Gebiet:	ca. 1.110 m²	25 %
Verkehrsfläche	ca. 790 m²	18 %
Gesamt:	**ca. 4.360 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. Das Plangebiet liegt zentrumsnah. Immissionen werden von den geplanten Ferienhäusern nicht ausgehen. Ebenso befinden sich keine emittierenden Betriebe in der Nachbarschaft, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen könnten.

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.

Im Hinblick auf Artenschutzbelange im alten Gebäudebestand wurde eine Gebäudeüberprüfung vorgenommen (Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz an Gebäuden in Heiligenhafen, Thulboden 60, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 30.01.2015). Die Zusammenfassung führt u.a. Folgendes aus:

„Da kein aktueller Fledermausbesatz und kein Winterquartierpotenzial bestehen und wenn der Abriss in der Winterquartierzeit (siehe oben) erfolgt, tritt das Tötungs- und Störungsverbotes nach §44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht durch den geplanten Abriss und Renovierung der Gebäude nicht ein. Im Falle des Abrisses(Renovierung außerhalb der Winterquartierzeit müsste kurz vor Beginn der Bauarbeiten eine erneute Untersuchung auf aktuellen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Das Gutshaus konnte noch nicht begangen werden. Hier muss vor Beginn der Renovierungsarbeiten auf jeden Fall eine Untersuchung auf Fledermausbesatz noch erfolgen.

Somit stehen bei Einhaltung der oben genannten Bauzeiten dem geplanten Abriss/Renovierung des Schuppens und der Remise hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäusen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen."

Die Stadt Heiligenhafen geht davon aus, dass bei Beachtung der im Gutachten genannten Maßnahmen die Belange des Artenschutzes ausreichend beachtet sind.

3.3 Bebauungskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine kleinteilige zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einzelnen Ferienhäusern, aber auch Hausgruppen vor. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.

Abb.: Bebauungskonzept

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entlang der Wendstraße als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dort sollen Wohnungen entstehen. Für die geplanten Ferienhäuser wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen werden detailliert beschrieben. So sind neben Ferienwohnungen/Ferienhäusern mit zugehörigen Verwaltungseinrichtungen auch Gastronomie zur Versorgung des Gebietes sowie Beherbergungsbetriebe zulässig. Die gewünschte touristischen Zwecken dienende Vielfalt kann damit sichergestellt werden.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Unterbringung des gewünschten Bauvolumens werden Grundflächenzahlen von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen der BauNVO für WA-Gebiete bzw. Ferienhausgebiete werden in Bezug auf die Grundflächenzahl damit erreicht. Zur Unterbringung der Tiefgarage wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 erforderlich. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen und Balkone dürfen im WA-Gebiet die festgesetzte GRZ um 25 % überschreiten. In Anbetracht der umliegenden Bebauung im innerstädtischen Bereich, die tlw. deutlich höhere Versiegelungsraten aufweist, wird diese Verdichtung als vertretbar angesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Neubebauung mit drei Vollgeschossen, in Nachbarschaft zum Denkmal mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die denkmalgeschützte Bebauung ist als Baukörper festgesetzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Baulinie zur Wendstraße nimmt die straßennahe Platzierung der Baukörper in der Nachbarschaft auf. Um den gewünschten gegliederten Baukörper realisieren zu können, sind dort Vor- und Rücksprünge zugelassen.

Die denkmalgeschützte Bebauung Thulboden 60 wird mit Baulinien umgrenzt. Die nächstgelegene Neubebauung wird mit einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Belange des Denkmalschutzes werden so gewahrt.

Im Übrigen wird die überbaubare Fläche großzügig festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten. Terrassen und Balkone der Neubebauung sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

3.4.4 Sonstige Regelungen

Das Wohnhaus Thulboden Nr. 60 ist gemäß § 5 DSchG in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und nachrichtlich gekennzeichnet. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die vorhandene Garten- und Umfassungsmauer wird erhalten.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Grundstück ist über Thulboden und Wendstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund der engen innerstädtischen Lage des Grundstücks gering. Große Laubbäume entlang der Straße Thulboden werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Bei Abgang werden Nachpflanzungen 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).

Im Hinblick auf Artenschutzbelange im alten Gebäudebestand wurde eine Gebäudeüberprüfung vorgenommen (Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz an Gebäuden in Heiligenhafen, Thulboden 60, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 30.01.2015). das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Untersuchung des Schuppens und der Remise auf dem Grundstück Thulboden 60 in Heiligenhafen erbrachte als Ergebnis keinen aktuellen Besatz durch Fledermäuse sowie kein Potenzial für Winterquartiere oder größere Sommerquartiere. Es besteht jedoch Tagesquartierpotenzial. Es ist somit höchstens von Quartieren einzelner Individuen (Tagesquartiere) auszugehen, die derzeit jedoch nicht besetzt sind. Im Falle des Abrisses/Renovierung müssen für diesen Verlust keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da potenzielle Tagesquartiere einzelner Individuen in diesem Fall nicht als ausgleichspflichtig gelten, da die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte trotz Verlust dieser Tagesquartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Wenn der Abriss/Renovierung außerhalb der Winterquartierzeit (Dezember und Januar, siehe auch: Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang) stattfindet, könnten einzelne Fledermausindividuen betroffen sein. Ende der Winterquartierzeit ist auch wetterabhängig. So kann davon ausgegangen werden, dass bei anhaltenden kalten Wetterbedingungen (mit Minusgraden in den Nächten) kein Neubesatz der Gebäude durch Fledermäuse einsetzt. Sollten sich die Wetterbedingungen dahingehend ändern, dass ein Fledermausbesatz nicht mehr ausgeschlossen werden kann, so müssten die Gebäude vor Abriss/Renovierung erneut gutachterlicherseits kontrolliert werden, um ein mögliches Tötungsverbot einzuhalten.

Da kein aktueller Fledermausbesatz und kein Winterquartierpotenzial bestehen und wenn der Abriss in der Winterquartierzeit (siehe oben) erfolgt, tritt das Tötungs- und Störungsverbotes nach §44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht durch den geplanten Abriss und Renovierung der Gebäude nicht ein. Im Falle des Abrisses/Renovierung außerhalb der Winterquartierzeit müsste kurz vor Beginn der Bauarbeiten eine erneute Untersuchung auf aktuellen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Das Gutshaus konnte noch nicht begangen werden. Hier muss vor Beginn der Renovierungsarbeiten auf jeden Fall eine Untersuchung auf Fledermausbesatz noch erfolgen.

Somit stehen bei Einhaltung der oben genannten Bauzeiten dem geplanten Abriss/Renovierung des Schuppens und der Remise hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäusen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Folglich kommt es durch den geplanten Abriss/Renovierung bei Einhaltung oben genannter Maßnahmen aus gutachterlicher Sicht nicht zum Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG. Vor Beginn der Renovierungsarbeiten am Gutshaus müsste noch eine Kontrolle des Gebäudes auf Fledermausbesatz erfolgen."

Bei Beachtung der genannten Maßnahmen sind die Belange des Artenschutzes ausreichend gewahrt.

Große Laubbäume werden mit einem Erhaltungsgebot geschützt. 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 19.03.2015 gebilligt.

Heiligenhafen, 8. APR. 2015 Siegel (Müller)

- Bürgermeister –

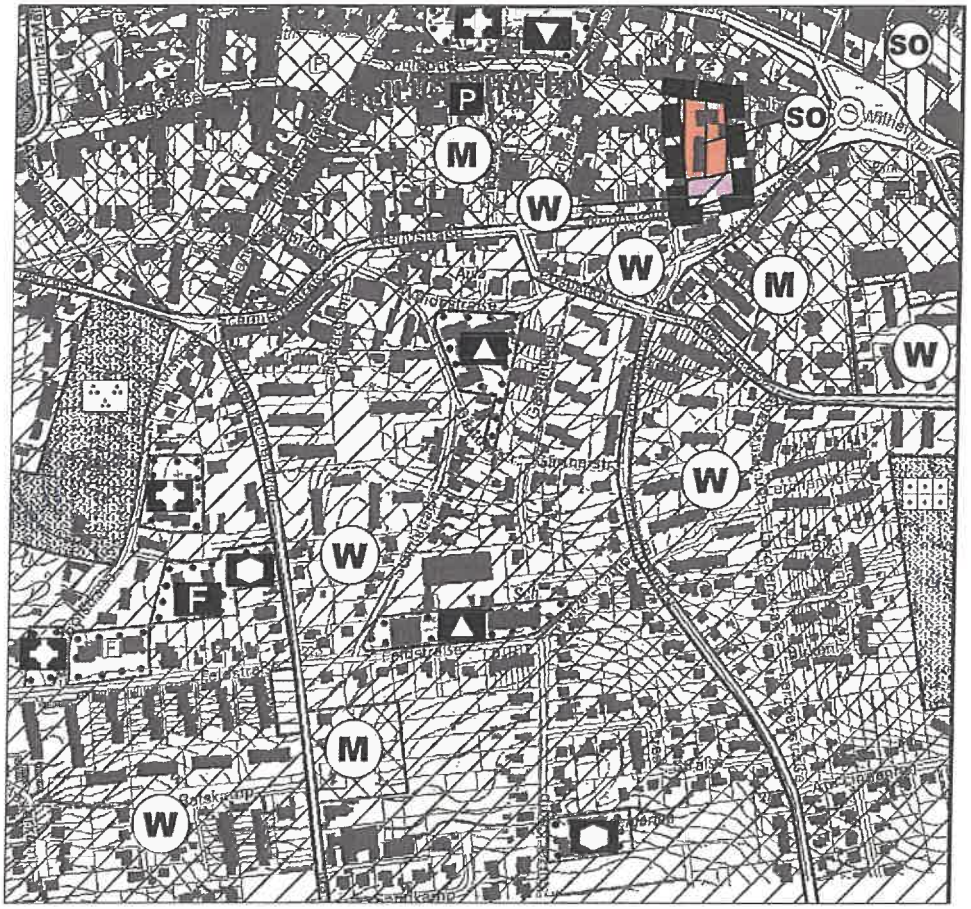
Der Bebauungsplan Nr. 87 ist am 14.04.15 rechtskräftig geworden.

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAFEN DURCH BERICHTIGUNG

für das Gebiet Thulboden, Weidestraße, Wendstraße 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. 87 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom 14.04.15 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche und Sondergebiet Ferienhäuser/Ferienwohnungen.

Heiligenhafen, den 14. APR. 2015

Siegel

Stadt Heiligenhafen
- Der Bürgermeister -