

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet - Am Scheitelberg - südlich der ehemaligen Bahnstrecke Heiligenhafen /Puttgarden zwischen dem Ortsmühlenweg, dem Sundweg und dem Friedhof.

1. Allgemeines

In der Sitzung am 28.2.1985 beschloß die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47.

2. Entwicklung des Planes

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des parallel neu aufgestellten Flächennutzungsplanes.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Bebauung

Mischgebiete

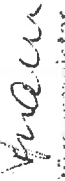
Für die Baugebiete nördlich und östlich des Kleinsiedlungsgebietes "Sundweg" erfolgt eine Ausweisung als Mischgebiete (MI). Diese Flächen waren im Rahmen der Planung bislang als Sondergebiet "Baumarkt" und als Gewerbegebiet festgesetzt. Nach Abwägung der Belange der Anwohner im Kleinsiedlungsgebiet gegenüber den Planungszielen der Stadt (Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzungen und Sondergebiete), ist die Ausweisung von Mischgebieten als beste Lösung anzusehen, da diese Gebietsart eine Gleichrangigkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen - soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören vorsieht.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete dienen somit sowohl zur Ergänzung des Gewerbegebietes als auch zur Abrundung der Wohnnutzung. In den Mischgebieten sind Tankstellen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Feuchtgebiet und den Wasserflächen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sowie der Anwohner in den Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten erfolgt, da sich diese Nutzungen ebenfalls störend auf die übrigen Nutzungen des gesamten Gebietes auswirken.

Für die Mischgebiete wird eine Grund- und Geschoßflächenzahl von GRZ 0,3 und GFZ 0,4 als angemessen betrachtet, um in diesem Bereich keine hohe bauliche Verdichtung zu schaffen. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Mischgebietenutzungen ist eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, festgesetzt. Diese Anhebung, abweichend von den Maximalwerten, orientiert sich an dem Bestand. Sie wird, bedingt durch die für Mischgebiete geringe Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,3, notwendig. Gemäß j§ 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO ist eine Versiegelung der Fläche von 80% zulässig, wenn im B-Plan die Festsetzung einer abweichenden Bestimmung erfolgt. In diesem Fall wird die Grundfläche um 165% überschritten, bei Einhaltung der o.g. Kapazitätsgrenze von 80%. Nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktion werden durch die starke Durchgrünung des Gebietes mit Großgrün sowie durch vielfältige Grünflächen und durch die Feuchtgebiete angrenzend an die MI-Gebiete ausgeglichen.

geändert gem. Beschluß der
Stadtverordnetenversammlung
vom 1.12.93

 
Bürgermeister

Gewerbegebiet

Die Ausweisung der Gewerbegebiete "Am Scheitelberg" stellt eine Erweiterung und Abrundung des bereits südlich der Kreisstraße 42 gelegenen Gebietes dar. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu der bestehenden Kleinsiedlung sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich störend sind und einen Schalleistungspegel von 60 dB (A) am Tage bzw. 45 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten (siehe auch Punkt 5, Schallschutz). Bezogen auf das gesamte Gebiet beidseitig des Sundweges erfolgt somit eine Gliederung der Gewerbegebiete in eingeschränkte Gebiete (innerhalb des Geltungsbereiches) und nicht eingeschränkte Gebiete (außerhalb des Geltungsbereiches). Darüber hinaus erfolgt eine deutliche Abschirmung der Gewerbegebiete durch einen breiten, stark bepflanzten Schutzstreifen sowie durch einen anzupflanzenden Knick.

Die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an den gewerblichen Erfordernissen, bleiben aber, auch aufgrund der Lage des Gebietes, noch deutlich unter den Höchstgrenzen nach BauNVO. Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl dient gleichzeitig der Begrenzung der zulässigen Bauhöhe. Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO darf bei Gebäuden, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. Das bedeutet in diesem Fall, daß die Gebäude max. 5,25 m hoch sein dürfen.

3.2 Verkehr

Der Anschluß des Gewerbegebietes erfolgt über eine zentral angeordnete Erschließungsstraße von der Kreisstraße 42. Hier wird aus Richtung Stadtmitte eine Linksabbiegespur vorgesehen. Das Mischgebiet östlich des Kleinsiedlungsgebietes wird unmittelbar vom Ortmühlenweg erschlossen.

Der Anschluß des Mischgebietes nördlich des Kleinsiedlungsgebietes geschieht über eine kurze Stichstraße vom Ortmühlenweg, so daß sich insgesamt auf das absolut notwendige Maß von Verkehrsflächen beschränkt werden konnte (minimierter Erschließungsaufwand).

Die erforderlichen Parkplätze werden zur Gliederung des Straßenraumes beidseitig der Fahrbahn angeordnet. Einseitig der Fahrbahn bzw. des Park- und Grünstreifens sind Fußwege vorgesehen.

Zusammern mit den festgesetzten Gehrechten auf den Grünflächen ergeben sich so komfortable, von den Fahrbahnen getrennte Möglichkeiten für die schwächeren Verkehrsteilnehmer.

3.3 Freiflächen und Grünplanung

Hundeübungsplatz

Die Festsetzung der Grünfläche "Hundeübungsplatz" stellt die planerische Absicherung des Bestands dar. Die Erschließung des Gebietes soll künftig von der neuen Planstraße erfolgen, die Anordnung der (künftig planerisch in einer Größe von 150 m² gesicherten) Stall- und Bewirtschaftungsgebäude fordert dies geradezu, um den Aufwand möglichst zu begrenzen.

Parkanlage, Feuchtgebiet, Schutzgrün

Die beiden nördlich gelegenen Wasserflächen ("Silbersee") sowie die sie umgebende Vegetation sollen erhalten und ergänzt werden. Sie bilden einen wichtigen Lebensraum für die schützenswerte Kleintierwelt. Zusammen mit den Grünflächen "Feuchtgebiet" (vorhandener Graben mit Böschungsflächen) und "Schutzgrün" (vorhandene und zusätzliche Abpflanzungen zur Gliederung und Eingrünung) ergibt sich ein vernetztes System landschaftspflegerischer Elemente, das den Belangen des Umweltschutzes innerhalb des gewerblich genutzten Bereiches Rechnung trägt. Erhaltenswerte Bäume und sonstige Anpflanzungen sind nach vorgenommenen Einmessungen festgesetzt worden. Die anzupflanzenden Baumreihen entlang den Erschließungsstraßen stehen für eine ortsbildverträgliche Straßengestaltung, ohne Notwendigkeiten eines Gewerbegebietes zuwiderzulaufen. Die übrigen Anpflanzungen vervollständigen die Gehölzachsen innerhalb des Planbereiches.

Die Festsetzungen im Bereich der Grünplanung richten sich sehr weitgehend nach den Aussagen des Landschaftsplanes unter Berücksichtigung der Mindestvoraussetzungen einer gewerblichen Nutzung.

4. Sonstige Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 befindet sich eine ehemalige Sterilmülldeponie.

Die Stadt Heiligenhafen plant die Ausweisung dieser Fläche als Gewerbegebiet und somit eine Einbeziehung dieser Flächen in das gesamte Gewerbegebiet.

Auf die ehemaligen Deponieflächen wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes hingewiesen. Sie sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dieser Hinweis dient als Warn- und Signalfunktion. Zur Abwägung dieser in Aussicht genommenen Nutzung wurde von dem Ingenieurbüro für Umwelttechnik Konrad & Schönfelder, Hopfenmarkt 11, Oldenburg, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Nach Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials leiten die Gutachter zu folgenden Aussagen und Empfehlungen als Ergebnis der Untersuchung ab:

1. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist für die Ausweisung der Fläche im B-Plan als Gewerbegebiet nicht bewertungsrelevant.
2. Der Boden im untersuchten Bereich enthält keine Schadstoffe in auffälligen und bedenklichen Konzentrationen.
3. In der Bodenluft unterhalb der Deponieabdeckung konnten keine bedenklichen Ausgasungen festgestellt werden.

Das Gutachten führt nach Kenntnis des Untersuchungsergebnisses zu dem Schluß, daß eine Beeinträchtigung der "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" gem. § 1, Abs. 5 Nr. 1 BauGB nicht gegeben ist und somit einer Nutzung des ehemaligen Deponiegeländes als Gewerbegebiet nichts im Wege steht.

Die Bewertung erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, daß die Oberflächenabdeckung in der jetzigen Form bestehen bleibt und der Deponiekörper nicht freigelegt werden.

In der Gefährdungsabschätzung werden für die Nutzung des Sterilmülldeponiegeländes Vorgehensweisen empfohlen, die nachfolgend als Zitat aufgeführt werden:

"Bei etwaigen Gründungsarbeiten muß das Zutage fördern von Abfällen und Wässern aus der Deponie unbedingt vermieden werden. Notwendige Baugrunduntersuchungen müssen den standort-spezifischen Gegebenheiten angepaßt werden, insbesondere hinsichtlich notwendiger Arbeitsschutzmaßnahmen.

Zwar konnten Gasaustritte nicht nachgewiesen werden - sie sind jedoch vorläufig nicht mit hinreichender Sicherheit gänzlich auszuschließen. Zu genaueren Klärung dieser Frage könnte ein Gasbrunnen im Deponiekörper eingerichtet werden, mit dem sich das Gasrisiko überwachen läßt.

Sofern die Deponiefläche mit Gebäuden versehen wird, sollten diese mit Gasmeldern zur Überwachung der Raumluft ausgestattet sein. Generell wäre es vorteilhaft, die Deponieoberfläche im Zuge der Nutzung weiterhin zu versiegeln (z.B. durch Bebauung, Asphalt, Beton o.ä.). Aufgrund des Vorhandenseins potentiell gesundheits-schädlicher Abfälle muß jedes Planungsvorhaben in bezug auf Tiefbauarbeiten unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Sofern (Bau-) Planungen durch Dritte erbracht werden, sollte das hier vorliegende Gutachten diesen Personen zur Kenntnis gelangen. Maßnahmen, die Gewässerbenutzungen im Sinne § 3 WHG darstellen - d.h. u.a. in das Grundwasserfließgeschehen einzugreifen, können die Gegebenheiten, auf denen die hier getroffenen Aussagen wesentlich beruhen (z.B. Lage der Grundwasserspiegelfläche zur Deponiesohle, Grundwasserfließrichtung und -beschaffenheit, Exposition von Deponiewässern), ändern. Dies gilt z.B. bei Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Baugrubenentwässerungen, Aufstau von Grund- und Oberflächenwässern durch bauliche Maßnahmen u.ä. Hierdurch können sich neue, bewertungsrelevante Randbedingungen ergeben, so daß auch hier eine fachgutachterliche Begleitung notwendig ist."

Abschließend ist zu sagen, daß die beabsichtigte Nutzung des gesamten Gewerbegebietes einschließlich Deponiefläche uneingeschränkt möglich ist, sofern keine umfangreichen Bodenbewegungen vorgenommen werden.

Die beabsichtigte Ausweisung der ehemaligen Sterilmülldeponieflächen als Gewerbegebiet erscheint nach Vollzug des Abwägungsvorganges im Rahmen der Gefährdungsabschätzung und nach Kenntnis der Untersuchungsergebnisse als vertretbar.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein, dem diese Aufgabe übertragen wurde.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird der Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt. Die Abwasserbeseitigung wurde dem Zweckverband Ostholstein ebenfalls übertragen.

5.3 Müllbeseitigung

Der anfallende Müll wird vom Zweckverband Ostholstein, dem diese Aufgabe übertragen wurde, beseitigt.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz der Schleswig, der diese Aufgabe übertragen wurde.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist bei der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen. Bodenarbeiten im Bereich der Leitungen sind nur im Einvernehmen mit der zuständigen Betriebsstelle Oldenburg durchzuführen.

Für die neuen Kabelleitungen und die notwendige Trafostation sind die geeigneten Versorgungsflächen rechtzeitig und kostenlos zur Verfügung zu stellen. Für die Sicherung des Stationsplatzes ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Schleswig erforderlich. Im Bereich der 11 kV-Kabelleitung entlang des südlichen Pflanzstreifens dürfen keine Bodenaufschüttungen vorgenommen werden.

5.5 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung

$M_i = GFZ\ 0,4 = 48\ m^3/h$

$GE = GFZ\ 1,5 = 96\ m^3/h$

wird für den Bereich des Bebauungsplanes sichergestellt.

5.6 Gasversorgung

Durch den Zweckverband Ostholstein wird die Versorgung dieses Gebietes mit Gas sichergestellt.

5.7 Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der flächenhaften Anpflanzung entlang der Kreisstraße 42 befinden sich eine 11 kV-Leitung der Schleswig sowie mehrere Wasser- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein. Zur Sicherung einer dauernden Zugänglichkeit wird ein 5 m breiter Streifen innerhalb dieser Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Auf diesen Flächen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden, um den Erhalt der Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

6. Schallschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes wurde vom TÜV Norddeutschland e.V. eine Immissionsprognose erstellt (s. Anlage). Bei der Beurteilung der, durch die Neuausweisung der Gewerbeflächen zusätzlich auftretenden Immissionen wurden die vom TÜV ermittelten Werte zugrundegelegt.

Da das Gewerbegebiet dichter als im TÜV-Gutachten empfohlen an die bestehende Kleinsiedlung heranreicht, wird im folgenden der Nachweis geführt, daß es dennoch nicht zu einer Erhöhung der Immission kommt.

Als Immissionsbezugspunkt wird das Gebäude auf dem Flurstück 17/19 gewählt, da dort die größten Schallimmissionen von den Gewerbegebieten zu erwarten sind. Für die Immissionsberechnung wird das Gewerbegebiet östlich der Erschließungsstraße betrachtet, da dies getrennt durch einen Grünstreifen an das Kleinsiedlungsgebiet grenzt.

Die festgesetzten Werte betragen für die Gewerbegebiete GE I 0,7 (1,5) am Tage 60 dB (A) und in der Nacht 45 dB (A).

Ermittlung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Schalleistungspegel 60 dB(A)

Der jeweilige Schalleistungspegel L_w wird mit Hilfe folgender Gleichung berechnet:

$$L_w = L_w'' + 10 \lg m^2 \text{ Teilfläche}$$

	Teilfl. m ²	Lw dB	Abstand (m)	Pegelmind. dB	Mitt. Pegel dB
1	6800	98,32	160	54	44,32
2	4836	96,84	140	53	43,84
3	5070	97,05	140	53	44,05
4	3555	95,51	95	49	46,51
5	1560	91,93	83	48	43,93
6	1200	90,79	75	46	44,79
7	1295	91,12	50	42	49,12
8	525	87,20	50	42	45,20
9	280	84,47	33	38	46,47
10	144	81,58	32	38	43,58

Aufgrund der energetischen Addition der Mittelungspegel errechnet sich ein Beurteilungspegel von 55,11 dB (A).

Die Berechnung des Beurteilungspegels ergibt keine wesentliche Erhöhung der vorhandenen Schallimmission. Die ohnehin überschrittenen Immissionswerte von 59 - 62 dB (A) tagsüber (lt. TÜV-Gutachten) werden durch die Ansiedlung des Gewerbegebietes um 1,3 dB nicht wahrnehmbar erhöht. Nach Abwägung der Belange des notwendigen Gewerbegebietes und des vorhandenen Kleinsiedlungsgebietes ist die Ansiedlung des Gewerbegebietes daher als vertretbar anzusehen. Zum Schutze des vorhandenen Kleinsiedlungsgebietes wurde jedoch im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes von der ursprünglich geplanten Ausweisung des weiteren Gewerbegebietes nördlich des WS-Gebietes und eines Sondergebietes östlich des WS-Gebietes Abstand genommen. Statt dessen werden diese Flächen als Mischgebiete festgesetzt, in denen die Hauptnutzungen "Wohnen" und "Gewerbebetriebe", die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander anzusiedeln sind. Einer Beeinträchtigung des WS-Gebietes durch die östlich und nördlich angrenzenden Nutzungen wird somit weitgehend entgegengewirkt.

7. Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich. Die dadurch entstehenden Kosten betragen grob überschläglich:

Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungs- anlagen	DM 200.000,--
--	---------------

die erstmalige Herstellung der Planstraße einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 550.000,--
insgesamt	DM 750.000,--

=====

Die von der Stadt zu tragenden Kosten sollen bei der Durchführung der Maßnahmen in den jeweiligen Haushaltsplänen bereitgestellt werden.

Die Kanalkosten und die Kosten der Wasserversorgungsanlagen gem. § 127 (4) BauGB sind in der Zusammenstellung nicht enthalten.

Zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gas, Wasser und Abwasser, ist mit dem ZVO ein Erschließungsvertrag zu schließen.

Heiligenhafen, 10. Dec. 1994

Stadt Heiligenhafen

- Der Magistrat -

[Handwritten Signature]
Bürgermeister