Satzung der Stadt Heiligenhafen

über den

Bebauungsplan Nr. 77

für das Gebiet südlich des Eichholzweges,
westlich der Lauritz-Maßmann-Straße, mit
den Flurstücken 22/5, 22/6, 192/21, 193/21,
22/1 und 151/1

Teil I – Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Ziel und Zweck der Planung 3

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben 3
2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan 3
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan 3

3. Städtebauliche Konzeption 4
3.1 Grundzüge der Planung 4
3.2 Gliederung des Plangebietes 4

4. Nutzungen u. Flächen im räumlichen Geltungsbereich 4

5. Verkehrserschließung 4
5.1 Rahmenbedingungen 4

6. Umweltbericht 4-5

7. Ver- und Entsorgung 5-6
7.1 Trinkwasserversorgung 5
7.2 Abwasserversorgung 5
7.3 Niederschlagswasserbeseitigung 5
7.4 Löschwasserversorgung 5
7.5 Stromversorgung 6
7.6 Gasversorgung 6
7.7 Fernmeldeeinrichtungen 6
7.8 Abfallentsorgung und Wertstofferfassung 6

8. Hinweise 6
8.1 Überschwemmungsgebiet 6-7

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung 7
9.1 Lärmimmissionen 6
9.2 Hinweis auf Schallschutzgutachten 6

10. Kosten für die Stadt Heiligenhafen 7

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 3 681 qm. Er wird begrenzt durch den Eichholzweg im Norden, die Lauritz-Maßmann-Straße im Osten und umfasst die Flurstücke 22/5, 22/6, 192/21, 193/21, 21/1 und 151/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich existiert keine B-Plansatzung, der wirksame Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen aus.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass ist das Ziel, dem Wunsch der unteren Bauaufsichtsbehörde in Eutin nachzukommen und die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Polizeistation in dem räumlichen Geltungsbereich zu schaffen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan, Regionalplan von 1998 (LROPL) ist der Bereich Heiligenhafen „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung".

Der Regionalplan II befindet sich in der Gesamtfortschreibung und liegt seit 2002 als Entwurf vor.

Für die Stadt Heiligenhafen werden folgende Aussagen getroffen:

- Heiligenhafen hat die Funktion eines Unterzentrums
- Die Fortentwicklung des Tourismus wird auch in Zukunft von vorrangiger Bedeutung sein.

Der Hafenstandort Heiligenhafen soll erhalten und im Rahmen eines Hafennutzungskonzeptes regionalspezifisch weiterentwickelt werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich sind in dem wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgeschrieben. Eine Änderung des Planes ist deshalb nicht notwendig.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau einer Polizeistation im zentralen und gut erschlossenen Bereich der Stadt.
- Als Alternative der Bau von einigen Ferienwohnungen

3.2 Gliederung des Plangebietes

Im Plangebiet ist nur ein Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die restlichen Flächenanteile sind Verkehrsflächen.

4. Nutzungen und Flächen im Bereich des Bebauungsplanes

Lfd. Nr.	Fläche bzw. Nutzungsart	Größe (qm)	Rechtsgrundlage
1	Allgemeines Wohngebiet	2 831,00	§ 4 BauNVO
2	Straßenverkehrsfläche	390,00	§ 9 (11) BauGB
3	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	460, 00	§ 9 (11) BauGB
4	insgesamt:	3 681, 00	

5. Verkehrserschließung

5.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Heiligenhafen ist über die Bundesstraße 207 bzw. E 47 in südwestlicher Richtung an die Bundesautobahn A 1 angeschlossen.
Die derzeitige Lage der Polizeistation in Heiligenhafen ist verkehrsmäßig schlecht, da die Erschließung über eine Einbahnstraße (Thulboden) erfolgt.
Der räumliche Geltungsbereich des B-Plangebietes ist hingegen über die Lauritz-Maßmann-Straße, den Eichholzweg sowie die Straße „Am Strande“ sehr gut erschlossen.

6. Umweltbericht

Der räumliche Geltungsbereich ist bereits sehr stark bebaut. Außerdem wird ein großer Teil des nördlichen Bereiches als Stellplatzfläche benutzt. Bei einer Neu-

bebauung würden außerdem die vorhandenen Schuppen abgerissen und durch neue bauliche Anlagen ersetzt. Eine Neuversiegelung wird deshalb bei Umsetzung der Planung kaum geschehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet kaum statt. Außerdem kann der § 1a Abs. 3 BauGB Anwendung finden. Hier heißt es im letzten Satz:

> Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Stadt Heiligenhafen wird –ausgehend vom Wasserwerk Farve- über die Speicher-Behälter Wandelwitz und Heiligenhafen durch den Zweckverband Ostholstein mit Trinkwasser versorgt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwasser werden über das in Heiligenhafen bereits bestehende Kanalnetz des ZV Ostholstein gesammelt und dem zentralen Klärwerk in Lütjenbrode zugeführt und dort mechanisch, biologisch und chemisch gereinigt.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen abfließt, ist der Anschluss an den Niederschlagswasser der Stadt Heiligenhafen vorgesehen.
Die Stadt hat für zusätzliche Flächen, die in ihr Regenwassernetz entwässern, die entsprechende Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die Landesverordnung über die „Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ 25. 02. 2002 ist zu beachten, bei einer Versickerung von Niederschlagswasser, das von Dachflächen abfließt.

Soweit für die Gründung der baulichen Anlagen ein Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

7.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.
Die Löschwasserversorgung wird von den vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 – 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über Die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h innerhalb von 2 Stunden abzusichern.

7.5 Stromversorgung

Das Stadtgebiet wird von der e-on Hanse mit elektrischer Energie versorgt.

7.6 Gasversorgung

Das Stadtgebiet ist nahezu vollständig an das bereits bestehende Erdgasversorgungsnetz Des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

7.7 Fernmeldeeinrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an vorhandene Telekommunikationsein-Richtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

7.8 Abfallentsorgung und Wertstofferfassung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

8. Hinweise

8.1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes im Bereich des Binnensees der Ostsee. Zur Sicherung der baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind diese konstruktiv gegen Hochwasser zu sichern. Die Art und Weise der Sicherungen sind Inhalt des Bebauungsplanes und des Bauantrages. Dabei ist die Sicherung der baulichen Anlagen auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mind. 0,90 m über Straßenmitte Eichholzweg angeordnet werden müssen.
Außerdem dürfen auf dem Grundstück keine Öl- oder Gasbehälter gelagert werden.
Als Heizungsanlage wird im Dachgeschoss der neu entstehenden baulichen Anlage eine Heiztherme installiert, die mit Erdgas versorgt wird.
Die Vorschriften des Landeswassergesetzes sind (LWG) sind zu berücksichtigen.

Allgemein ist zu dem hochwassergefährdeten Plangebiet noch folgendes anzumerken:

Die Wasserstandsmarke liegt genau 1,20 m über dem Niveau des Hafenvorplatzes. Von diesem Niveau bis hinunter zum Wasserstand Normal Null beträgt der Abstand 1,40 m.
Die Wasserstandsmarke liegt bei einem kleinen Verkaufsgebäude der Firma Rhode Bei 1.20 m.
Hieraus folgt, dass im Jahr 1872 der höchste Wasserstand in Heiligenhafen maximal 2,60 m über Normal Null gelegen haben muss und nicht wie in den Buchten bei 3,50 m.
Während der Sturmflut im November 2006 betrug der höchste Wasserstand 1,80 m über Normal Null.
Am Tag dieser Flut war der Gehweg im Eichholzweg an der Grenze des Grundstückes Lauritz-Maßmann-Str. 11 ca. 30 cm überflutet.
Dieses würde letztlich bedeuten, dass der Erdgeschossfußboden eines an der Lauritz -Maßmann-Str. zu errichtenden Gebäudes ca. 1.10 m über dem Niveau

des Gehweges liegen müsste, um dem Hochwasserstand von 1872 gewachsen zu sein.
Sturmfluten wie im Jahr 1872 kommen jedoch nur in absoluten Ausnahmefällen vor, so dass ein Höhenmaß von 0,90 m über dem Gehweg ausreichen müsste.

Vorkehrung gegen Hochwasser bietet schon jetzt eine an der Grundstücksgrenze des Grundstückes Lauritz- Maßmann-Straße 11 entlang des Eichholzweges und der Lauritz-Maßmann-Straße zum Gehweg hin gelegen ca. 1,00 m hohe Mauer, die auch während der Sturmflut 2006 verhindert hat, dass Wasser auf das Grundstück laufen konnte.
Anwohner des Plangrundstückes, die das Steigen eines außergewöhnlichen Hochwassers letztendlich auch rechtzeitig bemerken können, werden also durch diese Mauer geschützt und haben genügend Gelegenheit, das in Zukunft vorhandene Gebäude und das Grundstück nach Süden hin zu verlassen, zumal das Gelände nach Süden hin ansteigt.

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

9.1 Lärmimmissionen

Eine schalltechnische Beeinträchtigung ist aufgrund der das Plangebiet berührenden Straßen Eichholzweg und Lauritz – Maßmann - Straße zur Zeit schon gegeben.
Bei der Erstellung baulicher Anlagen müssen diese Beeinträchtigungen durch den Einbau von Lärmschutzfenstern etc. ausgeglichen. Entsprechende Daten müssen dem Bauantrag beigefügt werden.

9.2 Der Begründung liegt das Schallschutzgutachten eines Sachverständigen zur Errichtung der Polizeistation in Heiligenhafen bei.

10. Kosten für die Stadt Heiligenhafen

Der Stadt Heiligenhafen entstehen durch die Planung keine Kosten.

Stadt Heiligenhafen 12

Heiligenhafen, den – 3. Juni 2008

Der Bürgermeister