

B E G R Ü N D U N G
ZUM
B E B A U U N G S P L A N N r . 6 5

"AM LINDENHOF 22"

(DER STADT HEILIGENHAFEN)

SATZUNGSEXEMPLAR

aufgestellt: im Auftrag der Stadt Heiligenhafen

erstellt durch: Gruppe GME
 Architekten + Designer
 Paulsbergstrasse 11
 28832 Achim

 Günter Henke
 Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
 Am Hang 1a
 28832 Achim

Dezember 2003

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines.....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich.....	4
1.2 Lage im Raum	6
1.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Nutzungen im Plangebiet.....	7
1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
1.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet	8
1.6 Plangrundlage	8
2. Erfordernis der Planung, Planungsziele, Planungsgrundsätze	8
2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	8
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	9
2.3 Planungsgrundsätze.....	10
3 Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von: Fachplanungen.....	11
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs.4 BauGB).....	11
3.2. Entwicklung, des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.....	11
4 Erforderlichkeit der Planinhalte.....	12
5 Planverwirklichung.....	14
5.1 Bodenordnung.....	14
5.2 Kosten.....	14
6 Belange der Siedlungsentwicklung.....	14
7 Belange der Erschließung.....	15
7.1 Verkehrserschließung.....	15
7.2 Wasserversorgung und Wasserentsorgung.....	16
7.3 Energieversorgung.....	16
8 Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	16
9 Belange des Umweltschutzes	17
9.1 Beschreibung und Analyse von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren und der örtlichen Biotoptypen und Nutzungen.....	17
9.1.1 Boden.....	17
9.1.2 Wasser.....	17
9.1.3 Klima / Luft.....	18
9.1.4 Vegetation.....	18
9.1.5 Tierwelt.....	19
9.1.6 Landschaftsbild / Naherholung.....	20

9.2. Geschützte Objekte.....	20
9.3 Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	20
9.4 Darstellung der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (Bewertung der Erheblichkeit der Eingriffe, Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, Abschätzung deren Wirksamkeit hinsichtlich des Funktionsausgleichs im Landschaftshaushalt).....	21
9.5 Abschätzung der Eingriffskompensation.....	22
10 Belange der Grünordnung.....	23
11 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung.....	24
12 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung.....	25

Abb. 1 : Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 1:	
Geländeschnitt Haus 3 – Gorch-Fock-Weg 2.....	26
Anlage 2:	
Schallschutzgutachten.....	27 ff

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen beabsichtigt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das in der anliegenden Planskizze gekennzeichnete Gebiet "Am Lindenhof 22" mit einer Größe von ca. 1 ha, das wie folgt umgrenzt wird:

- im Norden: die Straße Am Lindenhof sowie die Grenze der Flurstücke Nr. 46/26, 34/9 und 34/11 der Flur 16
- im Süden: landwirtschaftliche Flächen und Kleingartenanlage
- im Osten: die Bebauung westlich der Liliencronstraße und Gorch-Fock-Weg mit den Flurstücken Nr. 32/17, 32118, 32119, 32120, 32121 und 32/22 teilweise, der Flur 16
- im Westen: die Grenze des Flurstücks Nr. 34/9 der Flur 16, eine Trafostation sowie kleingärtnerische Nutzflächen (Flurstück 42/1 der Flur 16)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 34/4, 34/5, 34/7, 34/12 und 35/4 der Flur 16.

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit dem Ziel "Altengerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot".

Die Stadt Heiligenhafen überträgt die Ausarbeitung des Planentwurfes der:

Gruppe GME
Architekten + Designer
Paulsbergstrasse 11
28832 Achim



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Lage im Raum

Die Stadt Heiligenhafen liegt im Bundesland Schleswig-Holstein, Gebietseinheit 2 im Bundesraumordnungsprogramm. Planungsraum II, Kreis Ostholstein. Heiligenhafen ist mit 9.200 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Kreises und als Unterzentrum eingestuft. Kreisstadt ist Eutin.

Heiligenhafen liegt an der Europastraße 47 (B 207) von Hamburg nach Kopenhagen (Vogelfluglinie).

Geographisch grenzt das Stadtgebiet im Westen, Norden und Osten an die Ostsee. Die im Norden vorgelagerte Dünenhalbinsel bildet einen Binnensee und einen Naturhafen. Heiligenhafen ist im Regionalplan II als Fremdenverkehrsgestaltungsraum an der See ausgewiesen und als "Ostsee-Heilbad" anerkannt. Dem Wirtschaftsbereich Fremdenverkehr kommt in Heiligenhafen traditionell eine herausragende Bedeutung zu.

Heiligenhafen besteht aus den Ortslagen Heiligenhafen, Ortmühle und Strandhusen, die jeweils eigenständige Siedlungsbereiche bilden. Die Gemarkung der Stadt umfasst 1 813 ha. Die Bebauung erstreckt sich entlang des Küstenstreifens des Binnensees. Der nördliche Teil des Stadtgebietes ist geprägt durch intensive Nutzung und bauliche Verdichtung. Das Plangebiet liegt im vorwiegend landwirtschaftlich geprägten südlichen Stadtgebiet, zwischen Wohngebieten im Norden, Osten und Westen. Im Süden und Westen grenzen Freiflächen an.

Die Bereiche Fremdenverkehr, Wohnen und Arbeiten sind im Stadtgebiet von Heiligenhafen schwerpunktartig konzentriert. Im Westen befinden sich im wesentlichen Sondernutzungen für Freizeit, Erholung sowie Kur- und Klinikbereich. Der mittlere Teil ist durch Wohnnutzung und die historisch bedeutsame Altstadt geprägt. Die gewerblichen Nutzungen sind im Osten konzentriert.

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Tonfabrik, das im Straßenbereich Flurstück 35/4 teilweise bebaut war (bestehendes, abbruchreifes Gebäude) und derzeit brach liegt. Das Gelände ist voll erschlossen und stellt sich als größere Baulücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Straße "Am Lindenhof" dar. Die im Westen und Süden angrenzenden Freiflächen sind im Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbauflächen bzw. bestehende Kleingartenanlage ausgewiesen.

Der Standort ist für die Einrichtung einer Anlage für altengerechte Wohnungen bestens geeignet. Hierzu tragen bei: die landschaftlich reizvolle Umgebung, die Lage des Gebietes an einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr am Rande der Siedlungsfläche des südlichen Stadtgebietes von Heiligenhafen, die günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, gute Erreichbarkeit des Zentrums (fußläufig in ca. 10 Min.) mit den erforderlichen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, einer Diakoniestation in erreichbarer Nähe sowie Klinik- und Kurbereichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: die Straße Am Lindenhof sowie die Grenze der Flurstücke Nr. 46/26, 34/9 und 34/11 der Flur 16
- im Süden: landwirtschaftliche Flächen und Kleingartenanlage
- im Osten: die Bebauung westlich der Liliencronstraße und Gorch-Fock-Weg mit den Flurstücken Nr. 32/17, 32/18, 32/19, 32/20, 32/21 und 32/22 teilweise, der Flur 16
- im Westen: die Grenze des Flurstücks Nr. 34/9 der Flur 16, eine Trafostation sowie kleingärtnerische Nutzflächen (Flurstück 42/1 der Flur 16)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.737 qm, davon entfallen auf:

-Wohnbauflächen	ca.	6306 qm
-Verkehrsflächen	ca.	1468 qm
-Versorgungsflächen	ca.	62 qm
-Grünflächen (Biotop)	ca.	2901 qm

1.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Nutzungen im Plangebiet

Die Stadt Heiligenhafen liegt an der Ostseeküste. Geographisch grenzt das Stadtgebiet im Westen, Norden und Osten an die Ostsee. Die Heiligenhafener freie Landschaft ist in verschiedene Landschaftsraumtypen gegliedert, die großen Erholungswert besitzen. Es handelt sich um Steilküsten-, Strand-, Niederungs- und Knicklandschaften. Im Stadtgebiet befindet sich ein Naturschutz- und ein Landschaftsschutzgebiet sowie Kultur- und Bodendenkmale .

Die geplante Wohnbebauung ist auf dem Gelände einer ehemaligen Tonfabrik vorgesehen, das heute brach liegt. Auf dem Plangebiet befindet sich in Straßennähe ein abbruchreifes Fabrikgebäude, das abgerissen und durch die geplante Wohnbebauung ersetzt werden soll. Das Plangebiet ist auf einer größeren Freifläche am Ortsrand vorgesehen, die im Norden und Osten direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Die Bebauung entlang der Straße " Am Lindenhof " reicht im Westen bis an das Plangebiet, dahinter liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Kleingartenanlage.

Das Gelände südlich der Straße Am Lindenhof steigt langsam nach Süden hin an. Das Plangebiet selbst ist geprägt durch den Tonabbau. Das Baugrundstück liegt in einer künstlichen Senke, die durch den Tonabbau entstanden ist. Das Gelände steigt ebenfalls zunächst langsam in südliche Richtung an, weist jedoch im Süden infolge des Tonabbaus eine 6 m hohe steile Böschung auf. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im mittl ca. 11,50 m, wobei das Gelände im Süden von der Nachbarbebauung zum Plangebiet hin abfällt. Der Hang bildet die südliche Begrenzung des Gebietes. Die Freifläche, insbesondere der Hang (Biotoptyp), weist heute Bewuchs mit Gehölzstrukturen und teilweise alten Baumbestand auf.

Die Untergrundverhältnisse sind für eine Bebauung geeignet.

1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Privateigentum. Die Bauherrin, Frau Brigitte Wortmann, Arster Heerstrasse 83 c, 28279 Bremen, beabsichtigt, auf dem Gelände "Am Lindenhof 22" eine Seniorenwohnanlage zu errichten und die entstehenden Seniorenwohnungen zu vermieten.

1.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

Der Landschaftsplan weist Teile des Geländes, insbesondere die Böschung, als geschützten Biotoptyp "Naturnaher Gehölzbestand" nach § 15 a des Landesnaturschutzgesetzes -LNatSchG -vom 16.06.1993 aus.

Trinkwasserschutzzonen usw. befinden sich nicht im Plangebiet.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Nr. 34/13 der Flur 16 befindet sich eine gefasste Quelle, deren Leitungen durch das Plangebiet verlaufen. Die Leitung soll umverlegt werden und entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen.

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Katasterplan im Maßstab 1 :1000, der durch das Vermessungsbüro Ruwoldt, Oldenburg in Holstein, zur Bearbeitung mit CAD digitalisiert wurde, Maßstab 1 :500.

2 Erfordernis der Planung, Planungsziele, Planungsgrundsätze

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Stadt Heiligenhafen stellt einen attraktiven Wohnstandort dar.

Im Rahmen ihrer vielfältigen Aufgabenbereiche hat sie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Stadtgebiet Rechnung zu tragen. Im Flächennutzungsplan ist die Entwicklung der alten Menschen über 65 Jahre im Nahbereich Heiligenhafens ohne Zuwanderung wie folgt ausgewiesen:

Jahr	1960	1970	1975	1980	1985
Bewohner über 65	1071	1371	1786	1941	1859

Gemäß Bundes- und Landesrichtlinie (50 Plätze für 1000 alte Menschen über 65 Jahre) wären in Heiligenhafen nur 89 Plätze erforderlich, vorhanden sind ca. 110 Plätze.

Die Statistik weist eine prognostizierte Zuwanderung alter Menschen um + 1,2 % aus. Das bedeutet, dass insgesamt mit einer Zunahme der benötigten Wohnungen für alte Menschen zu rechnen ist.

Der Magistrat der Stadt Heiligenhafen stellte Anfang 1995 fest, dass die Warteliste für die Altenwohnstätte 71 Bewerbungen ausweist. Zusätzlich sind in der Liste der Wohnungssuchenden für den "Sozialen Wohnungsbau" zum oben erwähnten Zeitpunkt 118 Interessierte im Bereich 1-2 Zimmer oder max. 60 qm Wohnraum eingetragen. Bei Hinzurechnung dieser Bewerbungen zeigt sich, dass insgesamt 189 potentielle Personen für altersgerechtes Wohnen in Heiligenhafen registriert sind.

Eine Bedarfsbeurteilung gemäß Ziffer 7.1 des Entwurfes des Landesraumordnungsplanes verdeutlicht, dass der prognostizierte Bedarf durch den Bebauungsplan nicht überschritten wird:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Teil einer, im südwestlichen Stadtgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesenen, Erweiterungsfläche von 15 ha für 450 Einwohnern (bei 30 EW/ha). Ausgehend von einer Bebauungsdichte von 2,3 EW/WE ergeben sich daraus ca. 200 neue Wohnungen.

Im Bebauungsplan Nr. 65 werden Wohnungen für altersgerechtes, betreutes Wohnen ausgewiesen, mit einer strukturell bedingten geringeren Belegungsdichte.

Wohnungsbilanz:	57 Wohnungen für 1 Person =	57 EW
	33 Wohnungen für 2 Personen =	<u>66 EW</u>
		123 EW
Soll/Ist Vergleich:	-Genehmigt im FNPL =	450 EW
	-geplant im B-Plan Nr. 65 =	123 EW
	-bisheriger EW-Zuwachs aus zwischenzeitl. genehmigten B-Plänen =	0 EW

Angesichts des Wandels in der Altersstruktur unserer Gesellschaft sowie veränderter sozialer Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass altersgerechtes Wohnen eine wichtige Wohnform der Zukunft sein wird.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine städtebauliche Planung erforderlich.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden die Ziele der Stadt Heiligenhafen zur Ausweisung von Wohnbauflächen für Seniorenwohnungen konkretisiert und die baurechtlichen Voraussetzungen hierzu verbindlich festgelegt.

Die festzusetzende Gebietsart beinhaltet im Rahmen des nach BauGB und BauNVO Zulässigen folgende Nutzungen:

-WA Allgemeines Wohngebiet

Die städtebauliche Konzeption sieht die Nutzung für Seniorenwohnungen vor und bezieht folgende Maßnahmen mit ein:

1. Ausweisung neuer Wohnbauflächen in relativ verdichteter Bauweise,
2. Wohnanlage aus stark gegliederten Einzelgebäuden.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Wohnanlage eine relativ verdichtete Bebauung vor: In 5 mehrgeschossigen Einzelgebäuden sollen ca. 90 altersgerechte Wohnungen sowie im Zentralgebäude Therapie- und Gemeinschaftseinrichtungen untergebracht werden.

Die Gebäude sollen mit Aufzügen ausgestattet werden. Auf jeder Etage sind 4 bis 6 Wohnungen unterschiedlicher Größe angeordnet. Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 27 und 54 qm.

Geplant sind folgende Haustypen:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| -4 II -geschoßige Gebäude | -Haus Nr. 1; 3; 5 und Zentralgebäude |
| -2 III- geschoßige Gebäude | -Haus Nr. 2 und 4 |

Die Realisierung der Wohnanlage kann in mehreren Abschnitten erfolgen, entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bedarf.

Für die Wohnanlage "Am Lindenhof 22" können die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen genutzt werden.

2.3 Planungsgrundsätze

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte nach den allgemeinen die Bauleitplanung bestimmenden Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB.

Mit der Ausweisung der Seniorenwohnanlage trägt die Stadt Heiligenhafen dem Wohnbedarf alter Menschen im Stadtgebiet Rechnung.

Die Lage des Gebietes entspricht den Planungsempfehlungen zum Bau und Umbau von Altenwohnungen des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe ("Altenwohnstätten" des BMBau 1972) hinsichtlich Wohnformen, Wohnumfeld und Anforderungen an die Wohnungen. Die Altenwohnungen sollen in Ausstattung, Einrichtung und Lage den besonderen Bedürfnissen der alten Menschen Rechnung tragen. Gemeinschaftseinrichtungen und Therapie- sowie Betreuungsmöglichkeiten sollen das Angebot abrunden.

-Wohnformen:

Es sind keine 'altenspezifischen' Wohnformen geplant, sondern Wohnungen 'zum alt werden'. Es handelt sich hier nicht um Wohnungen mit Heimcharakter; sondern um gemeinschaftliche, integrierte und selbständigkeitsfördernde Wohnformen. Die altersgerechten Wohnungen werden so geplant, daß sie nicht nur für alte Menschen nutzbar sind. Daher lassen sich diese Wohnformen problemlos in ein Allgemeines Wohngebiet integrieren.

-Wohnumfeld:

Das hier vorgesehene selbständige, betreute Wohnen setzt ein die Selbständigkeit der alten Menschen förderndes Wohnumfeld voraus.

- Lage in einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr,
- günstige Verkehrsanbindung, die Altstadt ist in ca. 10 Min. fußläufig zu erreichen,
- ausreichende, bereits vorhandene Infrastruktur, z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheker, Diakonie, Kliniken usw. sind teilweise fußläufig, teilweise mit ÖPNV zu erreichen,
- gute Erreichbarkeit von Gemeinschaftseinrichtungen und ergänzender Hilfsangebote
- Anschluss an ein sicheres und attraktives Fußgängernetz - die in Heiligenhafen vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen können von den alten Menschen mitgenutzt werden.

-Anforderungen an die Wohnung:

Das wesentliche Merkmal einer Altenwohnung ist, dass sie

- für unterschiedliche Wohngewohnheiten,
- bei Gebrechlichkeit und Behinderungen
- für Pflege und Betreuung

nutzbar ist. Hierfür sind insbesondere ausreichende Stell- und Bewegungsflächen erforderlich, z. B. entsprechende Grundrisse der Wohnungen sowie behindertenfreundliche Bemessung.

Dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) wird durch verdichtete Bauweise und effektive Ausnutzung des Grundstücks Rechnung getragen.

Die umliegenden Grundstücke weisen eine - nur auf die Gebäude bezogene GRZ von durchschnittlich 0,17 (0,12 bis 0,22) auf.

Das Bebauungskonzept orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen 1-3 geschoßigen Bebauung aus Einzelhäusern und Wohnblöcken. Die vorgesehene Wohnanlage in offener Bauweise weist eine - nur auf die Gebäude bezogene - GRZ von 0,21 auf.

Infolge der günstigen Lage ist sichergestellt, dass trotz der verdichten Bebauung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden - auf die Ausführungen in Kap. 4 wird verwiesen.

Dem Grundsatz der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurde durch die verträgliche Einplanung der Gebäude ins Gelände, Staffelung der Baukörper und dem weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes Rechnung getragen.

Bei der städtebaulichen Planung wurden die Belange der Grünordnung, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Die Belange der Grünordnung wurden durch einen Fachplaner erarbeitet und durch differenzierte Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird auf die Kapitel 9 + 10 der Begründung verwiesen.

3 Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnungen und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Baugesetzbuch verlangt im § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Als grundlegende landesraumplanerische Vorgaben sind der Landesraumordnungsplan -Landesplanungsbehörde - von 1979, der Regionalplan für Schleswig-Holstein von 1977, der 6. Kreisentwicklungsplan für den Kreis Ostholstein für den Zeitraum 1992-1996 sowie der Landschaftsplan von 1988/89 für das Stadtgebiet von Heiligenhafen anzusehen.

3.2 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 65 wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 12.12.1994 entwickelt. Der Flächennutzungsplan enthält die Leitvorstellungen der Stadt Heiligenhafen über die künftige Entwicklung. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Süden des Stadtgebietes trägt die Stadt Heiligenhafen der Zielsetzung der Regionalplanung und der Kreisentwicklung Rechnung. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen.

4 Erforderlichkeit der Planinhalte

a) Art der baulichen Nutzung

Das WA dient der Unterbringung einer Seniorenwohnanlage mit Betreuungsangebot.

Begründung:

Generell entspricht die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Stadt Heiligenhafen.

Mit dem Wohngebiet wird die konkrete Bauabsicht zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage planungsrechtlich umgesetzt. Die festgesetzten Ausschlüsse (nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) erfolgen aus städtebaulichen Gründen, um den Gebietscharakter des vorwiegend bebauten Wohngebietes zu erhalten. Die Errichtung von Seniorenwohnungen fügt sich städtebaulich ein.

b) Maß der baulichen Nutzung

1. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4.

Begründung:

Die Errichtung der Seniorenwohnungen erfolgt in einem bereits bebauten Wohngebiet mit einer - nur auf die Gebäude bezogenen - GRZ von durchschnittlich 0,17 (0,12 bis 0,22).

Das städtebauliche Konzept benötigt für die Gebäude eine GRZ von 0,21, wobei zur Ermittlung der Gesamtgrundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind.

Deshalb ist im Bebauungsplan die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,25 festgelegt.

2. Festsetzung der Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,6, der Zahl der Vollgeschoße auf II -IV und der Gebäudehöhe durch max. Firsthöhe (m-Höhe über NN).

Begründung:

Um der Planungsleitlinie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) gerecht zu werden und dennoch den vom Magistrat der Stadt Heiligenhafen bestätigten Bedarf von ca. 90 altersgerechten Wohnungen an diesem Standort zu verwirklichen, ist zwangsläufig eine verdichtete Bauweise in Form eines höheren Maßes der baulichen Nutzung (2-4 Vollgeschoße) nötig. Diese städtebaulich notwendige Verdichtung ist durch den nachgewiesenen Bedarf an Wohnungen (ca. 189 Wohnungssuchende) und das Raumprogramm für die ergänzenden Therapie- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen gerechtfertigt.

Die Zulässigkeit des beabsichtigten Maßes der baulichen Nutzung ergibt auch eine Bedarf Beurteilung gemäß Ziffer 7.1 des Entwurfes des Landesraumordnungsplanes:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Teil einer, im südwestlichen Stadtgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesenen, Erweiterungsfläche von 15 ha für 450 Einwohnern (bei 30 EW/ha). Ausgehend von einer Bebauungsdichte von 2,3 EW/WE ergeben sich daraus ca. 200 neue Wohnungen.

Im Bebauungsplan Nr. 65 werden Wohnungen für altersgerechtes, betreutes Wohnen ausgewiesen, mit einer strukturell bedingten geringeren Belegungsdichte:

Wohnungsbilanz:	66 Wohnungen für 1 Person	= 66 EW
	24 Wohnungen für 2 Personen	= 48 EW
		<u>114 EW</u>

Soll/Ist- Vergleich:	-Genehmigt im FNPL	= 450 EW
	-geplant Im B.Plan Nr. 65	= 114 EW
	-bisheriger EW-Zuwachs aus zwischenzeitl. genehmigten B-Plänen	= 0 EW

Somit wird festgestellt, dass der prognostizierte Bedarf durch den Bebauungsplan nicht überschritten wird.

Aufgrund der Bebauungsdichte der umgebenden Bebauung und der vorhandenen Nutzungsmischung aus 1-2 Familienhäusern und 2-3 geschoßigen Wohnblöcken ist das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung an diesem Standort vertretbar.

Im Einwirkungsbereich des zu bebauenden Grundstücks variiert zudem die übliche Größe und Höhe der Gebäude stark, d. h. sie umfasst Gebäude zwischen 1-3 Geschoßen, 1-2 Familienhäuser sowie 2-3 geschoßigen Wohnblöcken in ca. 40 m Sichtweite. Die Planung hat die Verträglichkeit der städtebaulich wünschenswerten Ausnutzung überprüft. Aufgrund der Lage des Grundstücks in einer Mulde am Rande des Wohngebietes wird die Nachbarbebauung durch die geplante Zahl der Vollgeschoße bzw. die festgesetzte Firsthöhe nicht wesentlich beeinträchtigt. Die stark gegliederten 2-4 geschoßigen Gebäude, die zudem in den Höhen gestaffelt sind, fügen sich in die umgebende Bebauung ein. Auf den 2 Systemschnitten sind die tatsächlich zulässigen Höhenverhältnisse zu erkennen. Der Systemschnitt weist nach, dass die Firstlinien der Neubauten die Firstlinien der Nachbargebäude nicht wesentlich überragen.

c) Bauweise

Festsetzung einer offenen Bauweise

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der im Wohngebiet vorhandenen Bebauung.

d) Geh-, Fahr- und, Leitungsrecht

Das im Bebauungsplan dargestellte Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heiligenhafen dient zur Unterbringung einer unterirdischen Quellaufleitung.

e) Nachrichtliche Übernahme

Ersatzmaßnahmen innerhalb der gemäß § 15 a LNatSchG Schl.-H. als Biotop geschützten Fläche (Biotoptyp "Naturnaher Gehölzbestand")

Begründung:

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme von Maßnahmen, die im Bebauungsplan wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt; sondern nur nachrichtlich übernommen werden können.

Die Maßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden, dienen zum Ausgleich für die durch die Versiegelung von biologisch aktiver Bodenoberfläche entstehenden Eingriffe. Im Einvernehmen mit der Behörde wurde vereinbart, dass die Maßnahmen den allgemein schlechten Zustand der Biotopfläche aufwerten sollen. Bei den festgesetzten Maßnahmen, insbesondere den vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen, der Beseitigung von Sturmschäden und den damit zusammenhängenden Ersatzpflanzungen bzw. Neuanpflanzungen handelt es sich in erster Linie um Maßnahmen, die zum Erhalt und zu einer erheblichen Aufwertung des Biotops "Naturnaher Gehölzbestand" beitragen, die weit über die Verpflichtung des Eigentümers zur Sicherung des Biotops hinausgeht, und die deshalb als Ersatzmaßnahmen zu werten sind.

5 Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Für die entlang der östlichen Grundstücksgrenze um zu verlegenden Leitungen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heiligenhafen im Grundbuch eingetragen und öffentlich rechtlich im Bebauungsplan gesichert.

5.2 Kosten

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages hat die Stadt Heiligenhafen die Übernahme aller entstehenden Kosten durch die Investorin vereinbart.

6 Belange der Siedlungsentwicklung

Das Planungsvorhaben stimmt mit den bisher formulierten und artikulierten kommunalen Zielaussagen für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Heiligenhafen überein.

Das Wohngebiet ist gekennzeichnet durch seine Nähe zu der bestehenden Wohnbebauung und zu der Altstadt von Heiligenhafen. Das Grundstück war im Straßenbereich teilweise bebaut (ehemalige Tonfabrik) und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist das Schließen der Baulücke im Innenbereich städtebaulich vertretbar.

Die geplante Wohnanlage für Altersgerechtes Wohnen bildet in sich als geschlossene Einheit eine städtebauliche Dominante am südlichen Stadtrand von Heiligenhafen, die sich als Fortsetzung der aus 2-3 geschoßigen Wohnblöcken bestehenden baulichen Verdichtungszone darstellt und sich somit städtebaulich in die umgebende Bebauung

einfügt. Die Anordnung der stark gegliederten 2-3 geschoßigen Einzelgebäude, die zudem in den Höhen gestaffelt sind, insbesondere die Einplanung der Wohnanlage in einer durch den Tonabbau entstandenen künstlichen Senke und die damit zusammenhängenden vertretbaren Höhenunterschiede zu den benachbarten Gebäuden, tragen dazu bei, daß die Wohnqualität der Nachbarbebauung hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung nicht gemindert wird. Daher ist die Bebauung städtebaulich verträglich.

Der weitgehende Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes sowie die starke Eingrünung binden die Gebäude in die Umgebung ein und wirken sich gleichzeitig positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Da die vorhandenen Bäume teilweise die Gebäude überwiegend überragen, ist von Baubeginn an die Eingrünung des gesamten Areals gewährleistet und trägt zur Entstehung eines veränderten, aber immer noch hochwertigen Landschaftsbildes bei.

Da es sich bei dem Grundstück "Am Lindenhof 22" nicht um für die Naherholung geeignetes Gelände handelt und sich diese in Heiligenhafen auf den küstennahen Bereich konzentriert, beeinträchtigt die am nördlichen Stadtrand gelegene Wohnanlage die reizvollen Blickbeziehungen in nördliche Richtung auf die Ostsee nicht.

Bedingt durch die offene Bauweise, den ständigen Wind und die sich an das Baugebiet anschließenden Freiflächen ist die Belüftung der benachbarten Wohngebiete weiterhin gewährleistet und klimatisch nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7 Belange der Erschließung

Die Wohnanlage liegt in einem voll erschlossenen Gebiet am südlichen Stadtrand von Heiligenhafen. Daher erfolgen Erschließung und Versorgung des Plangebietes kostengünstig im Anschluss an das vorhandene Straßennetz und die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

7.1 Verkehrserschließung

Die Stadt Heiligenhafen ist über die Europastraße E 47 (B 207) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 207 führt durch die Gemarkung von Heiligenhafen und soll über Oldenburg in Holstein bis Heiligenhafen vierspurig ausgebaut werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt direkt von der Straße "Am Lindenhof" aus, die über den Sundweg und die Theodor-Storm-Straße zu erreichen ist.

Die Wohnanlage selbst wird über einen befahrbaren Weg erschlossen, der gleichzeitig als Zufahrt zu den Stellplätzen und als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient.

Der Weg wird mit einer variierenden Breite von 3-6,1 m angelegt. Die Stellplätze werden mit einem versickerungsfähigem Belag hergestellt

Ruhender Verkehr

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Verkehrslärm werden die in der Anlage beigefügten „Fachtechnischen Stellungnahme“ des Ingenieurbüros Peter Gerlach benannten Maßnahmen festgesetzt, sodass aus schallimmissions-technischer

Sicht gegen die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück keine Bedenken bestehen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr angelegt werden.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

-Wasserversorgung

Der Zweckverband Ostholstein bestätigte in seiner Stellungnahme vom 13.06.03 die Anschlussmöglichkeit der Wasserversorgung des Gebietes über das bestehende Netz sowie die Löschwasserversorgung des Plangebietes durch Hydranten im Umkreis von 300 m in einer Menge von 48 cbm/h.

-Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über das in Heiligenhafen bestehende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein gesammelt, dem zentralen Klärwerk in Lütjenbrode zugeführt und dort in drei Stufen mechanisch, biologisch und chemisch behandelt und gereinigt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet - soweit wie technisch möglich – über Muldengräben mit Versickerungsmöglichkeit über Rigolen dem oberirdischen, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zugeleitet und dort gesammelt. Zur Vermeidung von Wasserverschmutzung sind entsprechende Schutzeinrichtungen vorzusehen. Der Überlauf – bis zu max. 14,5 l/sec - erfolgt in den Regenwasserkanal.

-Abfall

Der anfallende Abfall wird vom Zweckverband OH - wie im gesamten Stadtgebiet auch -beseitigt.

7.3 Energieversorgung

Das Stadtgebiet wird von der Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich direkt an der Straße "Am Lindenhof" eine vorhandene Trafostation.

Die Beheizung ist mit Gas vorgesehen. Das Stadtgebiet ist durch das bestehende Erdgasversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

Ein Anschluss an das bestehende örtliche Breitbandverteilnetz der TELEKOM ist möglich.

8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Tonabbaugebiet werden Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht berührt.

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Beschreibung und Analyse von Natur und Landwirtschaft an Hand der Landschaftsfaktoren, der örtlichen Biotoptypen und der Nutzung

9.1.1 Boden

Gemäß "Deutscher Planungsatlas III Schleswig-Holstein 1960" liegt der Planungsraum innerhalb einer hügeligen Jungmoränenlandschaft, die durch unruhige Oberflächenformen und kuppiges Gelände gekennzeichnet ist. Diese entstand in der letzten Kaltzeit, etwa vor 120.000 -20.000 v. Chr.. Die Entstehung und Verbreitung der Böden wurde durch die Vorgänge während dieser Eiszeit geprägt. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung bei den Jungmoränen ist der Geschiebemergel. Hieraus entwickelte sich der Geschiebelehm, aus welchem sich wiederum der Bodentyp Parabraunerde entwickelt hat. Es handelt sich um Böden mit einem guten Pufferungsvermögen, welche Nährstoffe und Wasser gut halten, jedoch auch zu Staunässe neigen.

Das Plangebiet neigt sich von südlicher in nördlicher Richtung. Die mittlere Höhendifferenz beträgt ca. 11 ,50 m.
Im Plangebiet wurde vormals Ton abgebaut. Im nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Bereich entstanden hierdurch relativ steile Böschungen, mit Höhen von bis zu ca. 5,00 m vom Böschungsfuß bis zur Böschungsoberkante.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes sind die Böden als erosionsgefährdet einzustufen. Durch den örtlichen Gehölzbewuchs, auf den Böschungsflächen sowie den Altgrasbeständen auf der Abbausohle besteht zur Zeit jedoch keine witterungsbedingte Erosionsgefahr.

Grundbelastungen des Bodens bestehen in seinem gestörten Bodengefüge, welches durch den Tonabbau entstanden ist, sowie durch die Vertrampelung der Böschungsflächen durch spielende Kinder und durch abgelagerten Unrat auf dem Gelände. Durch Hochbauten besteht eine Bodenversiegelung von ca. 25 qm Trafogebäude und ca. 780 qm Betriebsgebäude. Nachdem die Böden landwirtschaftlich nicht genutzt wurden, ist davon auszugehen, dass Grundbelastungen durch erhöhten Nitratreintrag oder Pestizide nicht bestehen.

9.1.2 Wasser

In Heiligenhafen handelt es sich durchweg um grundwasserferne Böden. Andernorts kommt es teilweise in Hanglagen an Quellhorizonten zu Austritt von Schicht- oder Sickerwasser.

Die potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des lehmigen Bodens und der Grundwasserferne als relativ gering einzustufen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird im Plangebiet, durch den schweren Boden, nur langsam aufgenommen und an tiefere Bodenschichten weitergeleitet. Ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss entsteht jedoch aufgrund der Gehölzbestände auf den Böschungen sowie den vorhandenen Altgrasbeständen auf der ehemaligen Abbausohle nicht.

Flächen, auf denen das Niederschlagswasser nicht versickern kann, bestehen am Standort der Trafostation sowie dem Betriebsgebäude in einer Gesamtgrößenordnung von 805 qm.

Es bestehen keine Restriktionen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes.

9.1.3 Klima/Luft

Das Klima ist großräumig durch die Küstenlage bestimmt und von der Struktur der Landschaft beeinflusst.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist vergleichsweise gering. Sie liegt mit ca. 620 -625 mm pro Jahr um ca. 100 mm niedriger als das Landesmittel.

Westliche und südwestliche Winde bilden die Hauptwindrichtung, wobei jedoch im Winter und Frühjahr auch längere Zeit Winde aus östlicher Richtung vorherrschen. In den Herbstmonaten wirkt die Ostsee ausgleichend auf das Klima.

Die Landschaft ist stark vom Wind beeinflusst, windstille Lebensräume sind selten. Zu einer lokalen Erwärmung kommt es nur dort, wo Topographie und Vegetationsbestände Windschutz bieten. Diese Voraussetzungen erfüllt im Prinzip das Plangebiet in Form von - durch den Tonabbau bedingten Abgrabungen und bestehenden Vegetationsbeständen.

9.1.4 Vegetation

Die reale Vegetation ist großräumig durch die antropogene Nutzung bestimmt. Würde dieser menschliche Einfluss unterbleiben, so würde sich als heutige potentielle natürliche Vegetation (h.p.n.V.) der Perlgras-Buchenwald mit den Kennarten *Fagus sylvatica* (Rotbuche) und *Fraxinus exelsior* (Esche) einstellen.

Diese Kennarten stocken auch innerhalb des Plangebietes, entweder als Einzelbäume im freien Stand oder innerhalb mehr oder weniger geschlossener Gehölzbestände.

Es sind grundsätzlich folgende Gehölzstrukturen auf dem Gelände vorhanden:

-Einzelbäume im freien Stand:

- Linden mit Stammdurchmesser von 25 -40 cm
- Birke mit Stammdurchmesser von 20 cm
- Kiefer mit Stammdurchmesser von 30 cm
- Kastanie, mehrstämmig, Stammdurchmesser 60 cm
- Erle mit Stammdurchmesser von 20 cm

-Bäume in Gruppen mit benachbartem Jungaufwuchs:

- Pappeln, ein- bis dreistämmig, Stammdurchmesser 20-25 cm
- Baumweiden mit Stammdurchmesser von 30 -70 cm
- Esche mit Stammdurchmesser von 40 cm
- Robinie mit Stammdurchmesser von 25 cm
- Pappeln als versamter Jungaufwuchs
- Ahorn als versamter Jungaufwuchs
- Holunder in Altbestand

-Geschlossene Gehölzbestände auf den südlichen, südwestlichen und südöstlichen Böschungsflächen:

Pappeln und Weiden mit Stammdurchmesser von 30-70 cm
In unterschiedlichen Wuchsstadien:

- Pappeln
- Baum- und Strauchweiden
- Ahorn
- Esche
- Weißdorn
- Holunder
- Brombeere
- Efeu, kleinflächig

-Heckenförmiger Gehölzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze:

Baumweide
Verwilderte Obstbäume
Weißdorn
Holunder
Hundsrose

-Einzelgehölzstrukturen:

Im nordöstlichen Planbereich befindet sich ein auseinandergebrochenes Weidengebüsch, meist Totholz.

In Teilbereichen der östlichen Grundstücksgrenze ist Jungaufwuchs von versamten Kirschen- und Apfelbäumen vorhanden.

Den geschlossenen Gehölzbeständen an der östlichen Grundstücksseite sind einzelne Strauchstrukturen vorgelagert.

-Bewertung der Gehölzbestände:

Die Großbäume von Pappel und Weiden sind zumeist überaltert und weisen z. T. größere Windbruchschäden auf.

Die Gehölzbestände auf den Böschungsflächen sind durch spielende Kinder in Mitleidenschaft gezogen worden. Insbesondere ist eine Vertrampelung des Wurzelraumes zu verzeichnen, eine Krautschicht ist nicht mehr vorhanden. Zwischen den Gehölzbeständen befinden sich Müllablagerungen. Trotz der negativen Belastungen der Gehölzbestände sind diese als wertvoll einzustufen. Eine Sanierung ist anzustreben.

Im Übrigen wird auf den Schutzstatus der Gehölze verwiesen. Siehe hierzu Punkt "9.2 Geschützte Objekte",

Als weitere Vegetationsstruktur auf den Planflächen sind Altgrasbestände in flächiger Ausdehnung zu verzeichnen. Sie haben besondere Bedeutung für die Tierwelt. Siehe Punkt "9.1.5 Tierwelt".

9.1.5 Tierwelt

Großräumig gesehen, bietet die Landschaft aufgrund ihrer vielfältigen Struktur aus Gewässern, Niederungen, Knicks, Waldbeständen und Mooren reichhaltige Lebensräume.

Für das innerhalb des Stadtgebietes liegende Plangebiet sind keine detaillierten Erhebungen hinsichtlich des Tierbestandes bekannt. Aus den örtlichen Biotoptypen kann jedoch die Bedeutung des Lebensraumes für die Tierwelt analysiert werden.

Die örtlichen Altgrasbestände haben Bedeutung für Tierarten, die auf ein hohes Angebot von Kräutern, Blüten und Samen sowie abgestorbenen Pflanzenteilen angewiesen sind. Sie bieten Winterquartier für Wirbellose in Halmen und Stängeln, vor allem für Käfer, Käferlarven und Spinnenarten.

Darüber hinaus sind sie Gesamtjahreslebensraum für Grünlandtierarten wie z.B. die Minierfliegen, Gallmücken und Gallwespen.

Verschiedenen blütensuchenden Insektenarten dienen Altgrasbestände als Nahrungsbiotop. Desweiteren haben sie Bedeutung für bodenbrütende Hautflüglerarten wie z.B. für verschiedene Arten von Hummeln. Die Halme von Altgrasbeständen dienen außerdem Webspinnarten zur Netzanlage.

Die naturnahen Gehölzbestände im südlichen Plangebietsbereich dienen als Ansitz- und Singwarte für verschiedene Vogelarten. Sie bieten Deckung und Schutz vor Witterung und Feinden. Hieraus resultiert eine Verlängerung der Fortpflanzungszeit.

Gebüsche dienen als Überwinterungsquartier für verschiedene Feldtiere, insbesondere für Laufkäfer.
Verschiedene Gehölze, wie z. B. der örtliche wachsende Holunder, bieten Nahrung für die Vogelwelt.

9.1.6 Landschaftsbild/Naherholung

Der Nahbereich des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung, Kleingartennutzung und partieller landwirtschaftlicher Nutzung im südlichen Bereich.

Vom Plangebiet aus besteht eine reizvolle Aussicht in nördlicher Richtung auf die Ostsee.

Die Einrichtungen für den Fremdenverkehr und die Naherholung konzentrieren sich in Heiligenhafen auf den küstennahen Bereich. Somit hat die nähere Umgebung des Plangebietes vor allem Bedeutung für die stille Erholung der dort lebenden Bevölkerung.

9.2 Geschützte Objekte

Auf der Abbauböschung der vormaligen Tongrube im südlichen Bereich stockt ein geschlossener Gehölzbestand mit den Gehölzarten wie unter Punkt "9.1.4 Vegetation" beschrieben.

Dieser naturnahe Gehölzbestand ist gemäß § 15 a des Landesnaturschutzgesetzes als Biotop geschützt.

Diesen Gehölzbeständen sind in nordwestlicher Richtung Gehölzstrukturen innerhalb von Altgrasbeständen vorgelagert.

Des weiteren befinden sich auf dem Gelände Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 20 -70 cm mit den Baumarten wie unter Punkt "9.1.4 Vegetation" aufgeführt.

Gemäß der Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes sind Bäume im Innenbereich mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe unter Schutz gestellt. Dies trifft für den Großteil der Arten im Plangebiet zu. Einzelheiten sind dieser Satzung zu entnehmen.

9.3 Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Ein unnötiger Eingriff in Natur und Landschaft wird vermieden, indem nicht nur das geschützte Biotop und die gemäß Baumsatzung der Stadt Heiligenhafen geschützten Einzelbäume erhalten werden, sondern indem die wesentlichen und wertvollen Baumbestände in die Planung integriert wurden. Maßnahmen die einen Eingriff unvermeidlich machen, werden in einem minimalen Umfang durchgeführt und während der Bauphase 1:1 ausgeglichen (Baumfällungen, Strauchrodungen für Gerüste, etc.). Eine Minderung des Eingriffes in die Topographie erfolgt insofern, als dass die einzelnen Baukörper gestaffelt im leicht hängigen Gelände angeordnet werden.

Der Versiegelungsgrad wird minimiert, indem Parkplätze und Fußwege in wasserdurchlässigen Belegarten festgesetzt werden.

9.4 Darstellung der nichtvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

- Bewertung der Erheblichkeit der Eingriffe.
- Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, Abschätzung deren Wirksamkeit hinsichtlich des Funktionsausgleiches im Landschaftshaushalt siehe folgende Aufstellungen:

überschlägige Ausgleichsbilanz

nach: 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' Anlage
Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (2.)

Nach der Untersuchung der uns bekannten Sachverhalte stufen wir das Gelände als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ein. Dies begründet sich vor allem durch die Lage in vorh. Wohnbebauung.

Bemessung der Ausgleichsmaßnahme (3)

Schutzgut Wasser (3.1 a)

Normal bis stark verschmutztes Niederschlagswasser wird in einem Wasserbecken (Teich) als Verdunstungsfläche zugeführt und nur zum Teil und verzögert an das öffentliche Regenwassernetz abgegeben.

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nach Angaben des Bodengutachtens und des Begründung zum B-Plan Nr. 65 nur in Teilflächen möglich und wird berücksichtigt.

Schutzgut Boden (3.1 b)

Anmerkung:

Da bereits überbaute Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind, werden diese von der Fläche der neuen überbauten Fläche abgezogen:

2292,10 – 21,20 (Trafo) – 780 (Gebäuderuine) = 1490,90 (1491 qm).

Berechnungsgrundlage:

- Gebäudeflächen und versiegelte Flächen x 0,5
- Wasserdurchlässige Oberflächen x 0,3
- Einzelbäume werden nach telefonischer Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit 10 m² / St angerechnet.
- 200 m² Strauchpflanzung in den Hauszwischenbereichen werden z.T. in Heckenform oder im Grenzbereich zum Biotop gepflanzt (Pflanzenauswahl: heimisch).
- 400 m² Strauchpflanzung werden zur Aktivierung des Biotops in die unter Schutz gestellte Fläche gepflanzt (Pflanzenauswahl heimisch).
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung im B-Plan zum Biotop sind mit dem Faktor Fläche x 0,5 anrechenbar sind.

Ermittlung der Größe der an anderer Stelle zu entsiegelnden Fläche

Bezeichnung	Fläche	Faktor		
Bebauung	1491	0,5	auszugleichen	745,50 m²
versiegelte Fläche	1476,5	0,5	auszugleichen	738,25 m²
wasserdurchlässige Fläche	1000	0,3	auszugleichen	300,00 m²
Summe				1.783,75 m²

Ermittlung der Größe der mögl. Reduzierung durch Ausgleich auf dem Gelände

Dachbegrünung	175,00	0,5	gleich aus	87,50 m²
Gehölzanpflanzung	600,00	0,75	gleich aus	450,00 m²
Solitärbäume	38,00	10	gleich aus	380,00 m²
Biotopflächenmaßnahmen	3.034,00	0,5	gleich aus	1.517,00 m²
Summe				2.434,50 m²

Größe der Fläche die zu entsiegeln ist: 1.783,75 m²

Größe der Fläche, die auf dem Grundstück
anrechenbar ist: 2.434,50 m²

Auszugleichende Fläche an anderer Stelle: -650,75 m²

Landschaftsbild (3.1 c)

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes werden an der südlichen, sowie an der östliche Grundstücksgrenze dichte Gehölzgürtel mit heimischem Strauch- und Großbaumbestand vorgesehen.

9.5 Abschätzung der Eingriffskompensation

Aus der vorangegangenen Wichtung der Eingriffe und der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen ist ersichtlich, dass die Planung sämtliche Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nutzt, um den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Es ist festzustellen, dass der Eingriff in die Landschaftsfaktoren weitgehend vor Ort ausgeglichen werden kann. Ausgenommen hiervon ist die Bewältigung des Eingriffes in den Boden, allerdings lediglich im Hinblick auf den Teilaspekt des Verlustes von biologisch aktiver Erdoberfläche (2.443 qm), da der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird (z.B. Muldenrinne, offenes Teichbecken, usw.).

Bei der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu beachten, dass es sich gemäß Flächennutzungsplanung um Vorrangflächen für die Bebauung handelt. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan, die Belange des Naturschutzes anderen Nutzungsansprüchen nachgeordnet wurden. Insofern hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 19.09.1996 entschieden, auf eine Kompensation zu 100 % zu verzichten.

Obwohl das Bundesnaturschutzgesetz eine Vollkompensation des Eingriffes im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorsieht, wurde in Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass auf den geschützten, naturnahen Gehölzbeständen der südlichen und vor allem der westlichen Böschungsflächen weitere Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Der Grund hierfür ist der allgemein schlechte Zustand der Biotopfläche, welche durch Überalterung, Windbruch, Bodenvertrampfung und Müllablagerung gekennzeichnet ist.

Als Ersatzmaßnahmen auf diesen Flächen ist folgendes vorgesehen:

- umfangreiche Säuberung der Flächen von Müll,
- Beseitigung von Sturmschäden zur weiteren Schadensbegrenzung an den Gehölzen,
- Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern als Ersatz für abgängige Arten,
- Einzäunung des Geländes im Grenzbereich, soweit nicht schon vorhanden, zur Sicherung gegen weiteren "Spielbetrieb" und Müllablagerung innerhalb der Biotopflächen.

Abschließend kann angemerkt werden, dass es in hohem Maße gelungen ist, die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt funktionsgerecht auszugleichen.

10 Belange der Grünordnung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gehölzstrukturen geprägt. Bäume und Sträucher stocken auf den Abtragsböschungen der ehemaligen Tongrube im südlichen, südöstlichen und südwestlichen Planbereich. Hier befinden sich auch einzelne Solitärbäume mit einem Stammdurchmesser bis zu 70 cm.

Aber auch im übrigen Grundstücksbereich befinden sich Einzelexemplare und Gruppen von heimischen Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 -60 cm.

Die Planung sieht vor, diese Gehölzbestände weitgehend zu erhalten.

Das Konzept des Grünordnungsplanes sieht weiterhin eine Zonierung unterschiedlich intensiv gestalteter Grünflächen vor:

- eine intensivere Grüngestaltung sollen die Freiflächen im Bereich der Hauszugänge und der den Straßen zugewandten Gebäudeseiten erfahren;
- der Kernbereich zwischen den Baufenstern, soll zu einem zentralen Begegnungsbereich mit intensiver Grüngestaltung ausgebaut werden. Solitärgehölze, Sträucher, Bodendecker, Rosen, Stauden, Gräser und Farne sollen hier Verwendung finden;
- die übrigen Flächen sollen extensiv begrünt werden. Das heißt, es ist die Ansaat von Kräuterrasen, der nicht gedüngt werden soll, vorgesehen, wobei der mit Leitungsrecht belastete Flächenanteil mit Sträuchern werden soll.

Auf sämtlichen extensiv auszugestaltenden Freiflächenbereichen ist ausschließlich die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die Parkplätze werden mit Pflaster mit Rasenfuge angelegt. Hierdurch reduziert sich optisch die Straßenverkehrsfläche.

Begleitend zum öffentlichen Straßenraum der Straße "Am Lindenhof" und dem befahrbaren Wohnweg innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen zweiter Ordnung vorgesehen.

Diese durchgrünen den Straßenraum und haben Leitfunktion im Einmündungsbereich des Wohnweges in die Straße "Am Lindenhof".

Auf den südlichen Böschungsflächen werden Sturmschäden an den Gehölzen beseitigt.

Durch die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich wird der schon teilweise vorhandenen Überalterung des Gehölzbestandes entgegengewirkt.

Aus ökologischen Gründen soll das Niederschlagswasser der Dachflächen größtenteils versickern und verdunsten. Hierzu soll ein Mulden- Rigolensystem durch das Gelände geführt werden, welches in einem offenen Teichbecken mit Dauerstau mündet.

Sowohl die Erhaltungsmaßnahmen bei den Gehölzbeständen als auch die Neuanpflanzungen sowie die Gesamtgestaltung des Umfeldes der künftigen Bauten gewährleisten, dass sich das Planvorhaben architektonisch und landschaftlich in das Wohnumfeld einfügt.

11 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume (mit Ausnahme gefüllt blühender können Sorten gewählt werden):

- *Acer campestre*
- *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Aesculus carnea*
- *Aesculus hippocastanum*
- *Betula pendula*
- *Betula pubescens*
- *Carpinus betulus*
- *Cratagus laevigata*
- *Cratagus monogyna*
- *Fagus sylvatica*
- *Fraxinus excelsior*
- *Fraxinus oxycarpa*
- *Malus* (Fruchtapfel)
- *Pinus sylvestris*
- *Prunus* (Fruchtkirsche)
- *Prunus avium*
- *Quercus petraea*
- *Quercus robur*
- *Salix alba*
- *Sorbus aucuparia*
- *Sorbus intermedia*
- *Tilia cordata*
- *Tilia platyphyllos*

Sträucher / Hecken (mit Ausnahme gefüllt blühender können Sorten gewählt werden):

- *Amelanchier ovalis*
- *Carpinus betulus*
- *Cornus mas*
- *Cornus sanguinea*
- *Corylus avellana*
- *Cratagus laevigata*
- *Cratagus monogyna*
- *Euonymus europaea*

- Fagus sylvatica
- Hedera helix
- Hippophae rhamnoides
- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Lonicera periclymenum
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Rhamnus frangula
- Ribes (Johannis-, Stachelbeere)
- Rosa canina
- Rosa pimpinellifolia
- Rubus fruticosus
- Rubus idaeus
- Salix repens ssp. argentea
- Salix viminalis
- Sambucus nigra
- Virburnum lantana
- Virburnum opulus
- Taxus baccata

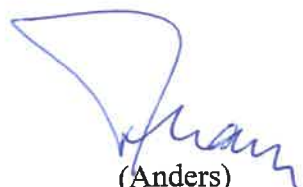
12 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Vorrangfläche für Wohnbau ausgewiesen. Um an diesem Standort den nachgewiesenen Bedarf an Wohnungen und das erforderliche Raumprogramm sozial verträglich umzusetzen, erfordert die Realisierung des geplanten Vorhabens zwingend eine verdichtete Bauweise. Damit wird der Bebauungsplan der Planungsleitlinie nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs.6 BauGB ist festzustellen, dass evtl. nachteilige Auswirkungen durch die Wohnanlage durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden. Soweit nachteiligen Auswirkungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht begegnet werden kann, sind die entstehenden Konflikte in Einzelgenehmigungsverfahren nach Bau- und Naturschutzrecht und durch die Realisierung der getroffenen Vereinbarungen über das Ausgleichskonzept zu bewältigen und bewältigbar.

Die Festsetzung des Wohngebietes ist zur Deckung des Wohnbedarfs an altersgerechten Wohnungen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Heiligenhafen erforderlich und durch die Aussagen der Regionalplanung, der überörtlichen Entwicklung und durch die voraussehbaren Ziele und Zwecke der künftigen Entwicklung von Heiligenhafen gerechtfertigt.

Heiligenhafen, 29. Dezember 2003


(Anders)
Bürgermeister

