

Stadt Heiligenhafen

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung

-Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg-

Entwurf / JUNI 2020

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweis

1.2 Lage des Plangebietes, Bestand und ursprünglicher B-Plan Nr. 27

2.0 Planungsziel und Planungserfordernis

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.3 Verkehrserschließung

4.4 Ver- und Entsorgung

4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

5.0 Umweltbelange

5.1 Eingriff / Ausgleich

5.2 Flora und Fauna / Artenschutz

5.3 Boden und Wasser

5.4 Schallschutz

5.5 Benachbarte Funkanlage / Schutz vor elektromagnetischen Feldern

5.6 Archäologische Kulturdenkmale / Funde

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrenshinweis

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 dient der Innenentwicklung und soll entsprechend nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 stehen.

Die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet liegt unter 20.000 qm.

Deshalb soll und kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Bisheriges Beteiligungsverfahren

Die B-Plan-Änderung hat Ende 2013 / Anfang 2014 bereits ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchlaufen, jedoch unter anderen planerischen Vorzeichen. Im Plangebiet sollten ehemals so genannte Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Plankonzeption wurde alsdann, wie vorliegend geändert. Auf Grundlage der neuen Plankonzeption fand vom 04.11. bis einschl. 04.12. 2019 eine öffentliche Auslegung stand. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.2 Lage des Plangebietes, Bestand und ursprünglicher B-Plan Nr. 27

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des östlichen Stadtgebietes und wird vom Sundweg und der Ina-Seidel-Straße tangiert. Es ist momentan unbebaut.

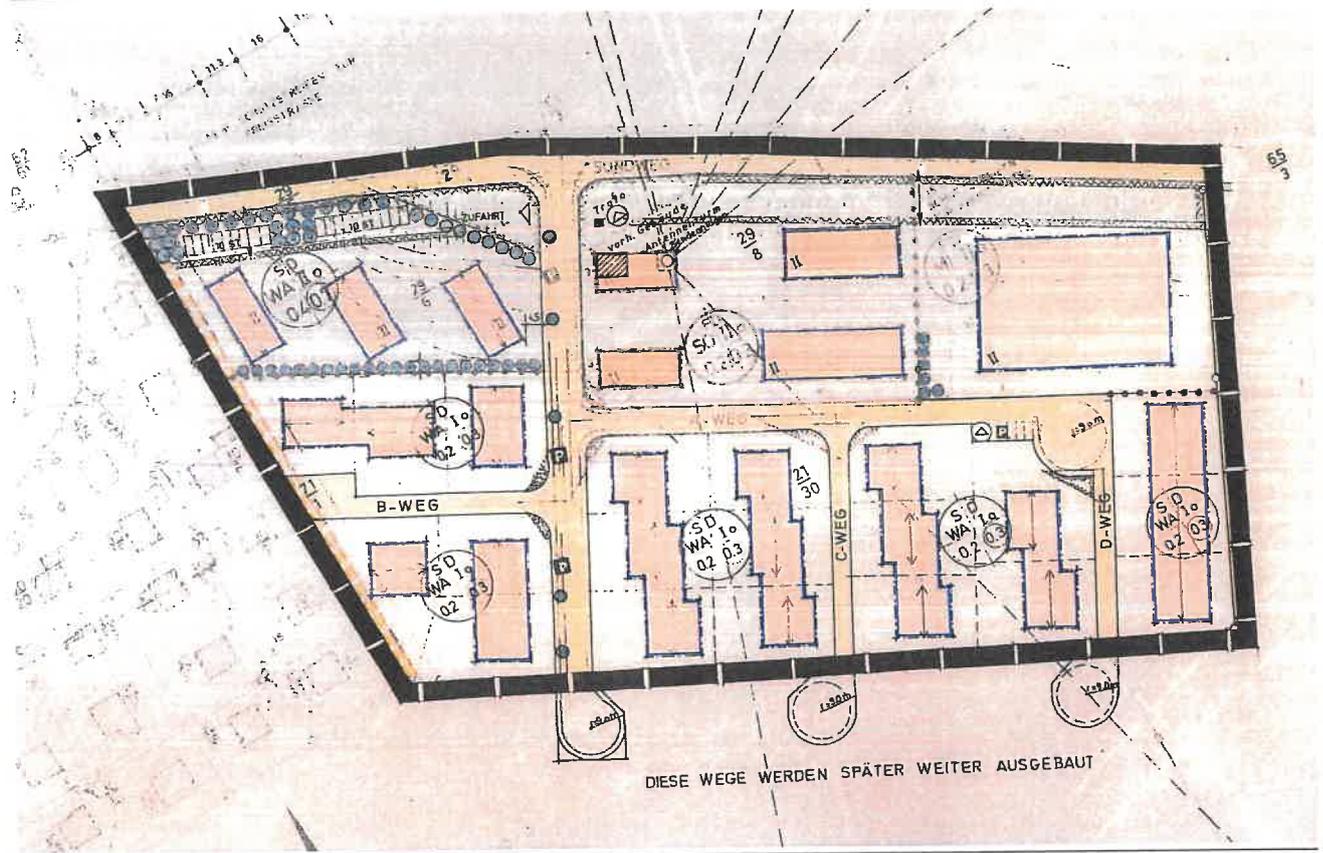
Das Gelände ist westlich und nördlich durch eine Grünabschirmung gekennzeichnet (Bäume und Sträucher). Entlang der Ina-Seidel-Straße ist das Gelände offen.

Die bebaute Umgebung ist geprägt durch Wohnstrukturen im Westen (mehrgeschossige Wohnbebauung) und im Süden (so genannte Einfamilienhäuser) sowie eine Schule im Osten.

Auf dem Flurstück 29/17, das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich ein Antennenmast mit Funkanlagen.

Nördlich des Sundweges befindet sich ein Friedhof.

Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 27



Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 21/98, 21/99 und 29/12 (hier: nordöstlicher Teil des oben abgebildeten Planes / östliche Teilfläche des ehem. Flurstücks 29/8). Für diesen Teil des Gebiets sieht der Ursprungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Antennenturm / Sendeanlage“ sowie ein Mischgebiet mit insgesamt drei ausgewiesenen Baufeldern vor. Die Flurstücke 21/98, 21/99 und 29/12 befinden sich im städtischen Besitz.

2.0 Planungsziel und Planungserfordernis

Die Fläche soll für eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll der Weg für bezahlbaren Wohnraum, ggf. mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, geebnet werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah hier bereits eine zweigeschossige Bebauung vor. Diese Vorgabe soll aufgegriffen werden, allerdings unter veränderten Prämissen, insbesondere wegen der ehemaligen Ausweisung eines Sonder- und Mischgebietes sowie aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Heiligenhafen ist ein Unterzentrum. Der Landesentwicklungsplan sagt folgendes hierzu aus: „Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher.

In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte. Insofern gilt dieses auch für das Unterzentrum Heiligenhafen.

Ein Bedarf an Wohnungen ist vorhanden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Da in der verbindlichen Planung nunmehr ein Reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Reine Wohngebiet überfasst das, in dem Ursprungsplan geplante Mischgebiet auf dem Flurstück 21/99 sowie das ursprünglich geplante Sondergebiet auf dem Flurstück 29/12. Die vorliegende Planung nimmt die ehemaligen Nutzungen nunmehr zurück, da die ursprünglichen Planungsabsichten nicht mehr bedarfsgerecht zu vollziehen sind.

Intention ist, dass nur Wohngebäude zwecks Wohnraumversorgung entstehen sollen. Insofern werden auch die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (hier: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen) als auch die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (hier: „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“) ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkante der zulässigen Gebäude bestimmt. Die Maßgebung orientiert sich dabei zum einen am baulichen Bestand der

Umgebungsbebauung entlang des Sundwegs und zum anderen an der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung.

Da eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist, ist die GRZ mit 0,4 und die Vollgeschossigkeit mit 2 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Dieses ist angesichts der Lage des Plangebietes und seiner Umgebung städtebaulich vertretbar.

Die Oberkante der zulässigen Gebäude soll eine Höhe von 11 m nicht überschreiten. Damit wird die Höhenentwicklung der Gebäude konkret begrenzt, um keine „ausreißenden“ Gebäudehöhen zu erhalten, die die städtebauliche Strukturen im Gebiet und dessen Umfeld unmaßstäblich beeinträchtigen würden. Zugleich dürfen erforderliche Dachaufbauten eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Diese Begrenzung ist dem benachbarten Antennenmast mit Funkanlagen geschuldet.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist der nordöstliche Rand der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ina-Seidel-Straße), der einem zulässigen Gebäuden am nächsten liegt. So gesehen ist die Bemaßung dort vorzunehmen, wo die künftigen, geplanten Gebäude der o. g. Straße bzw. der gebauten Fahrbahnoberfläche am nächsten kommen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Ina-Seidel-Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

Die Ina-Seidel-Straße zweigt westlich des Plangebietes vom Sundweg ab. Das Wenden von Pkw ist in der vorhandenen Wendeanlage möglich. Darüber hinaus zweigen Straßen in südliche Richtung ab, die letztendlich auch das Befahren mit bspw. dreischachsigen Müllfahrzeugen gewährleisten.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Heiligenhafen und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die ZVO Gruppe ist für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Abwasserkanalisation angeschlossen.

Im Zuge der Erschließung der südlichen Wohngebiete sind Leitungen für die Regenentwässerung in den angrenzenden Straßenräumen verlegt worden, an die auch das Plangebiet angeschlossen werden soll. Im Rahmen des Regenwasser-managements wird die Kapazität der entsprechenden Kanäle im Weiteren zu prüfen sein.

Löschwasser wird gemäß dem technischen Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt mindestens 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Der B-Plan weist eine GRZ von 0,4, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und eine offene (und somit freistehende) Bauweise aus. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse, wie im vorliegenden Fall) erstrangig mit 48 m³/h für zwei Stunden anzusetzen, wobei weiter-rangig eine GFZ von kleiner gleich 0,3 bis kleiner gleich 0,7 in dem technischen Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 405, als Richtwert genannt ist. Nach der BauNVO (hier: § 20 Abs. 3 BauNVO) ist die GFZ in allen Vollgeschossen zu ermit-teln. Bei voller Ausnutzung des zulässigen Maßes kann demzufolge eine GFZ von 0,8 erreicht werden, sodass dann ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für zwei Stun-den anzusetzen ist.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der hoheitlichen Pflichtaufgabe sicher-gestellt.

Eine Versorgung mit weiteren Medien (Gas, Telekommunikation usw.) ist möglich.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zwecks gestalterischer Rahmgebung des privaten Freiraumes zur öffentlichen Straße werden Vorschriften über die Gestaltung getroffen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Laubgehölzhecken oder max. 1,20 m hohe Holzzäune zulässig. Andere Einfriedungen dürfen nur innenseitig eines Baugrundstücks hinter einer Hecke errichtet werden und diese nicht überragen.

5.0 Umweltbelange

5.1 Eingriff / Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Flora und Fauna / Artenschutz

2014 wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Es wurde festgestellt, dass das vorhandene Dornengebüsch im Plangebiet mit Brutvögeln besiedelt ist. Es sind hier die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten zu berück-sichtigen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG als heimisch einzustufen sind. Die Definition schließt sowohl Brut- als auch Zugvögel ein.

Das Dornengebüsch hat eine Nistplatzfunktion sowie eine Schutzfunktion für heimische Vögel gegenüber natürlichen Angreifern. Es ist auch Rückzugsgebiet für einzelne, heimische Reptilien. Da keine Feucht- oder Wasservorkommen, sonnige Lichtungs- oder Hangsituationen oder Waldstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, sind im Anhang IV der FFH-RL gelistete Amphibien, Käfer, Libellen und Schmet-terlinge, die die o. g. Standorte bevorzugen, nicht wahrscheinlich, zumal auch die wiesenartige Fläche vor dem Dornengebüsch anthropogen beeinflusst ist.

Die Dornensträucher und eingestreuten Bäume entlang des Sundwegs bleiben erhalten. Die Fläche bleibt als Grünfläche in öffentlicher Hand.

Der o. g. Fachbeitrag zum Artenschutz kommt zugleich zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften ausreichend berücksichtigt werden, wenn die Verbotsfristen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (1. März bis 30 September) bei der Baufeldräumung eingehalten werden.

5.3 Boden und Wasser

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Eine Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps bei Einhaltung aller relevanten Regeln nicht.

Die geplante Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

5.4 Schallschutz

Lärmeinfluss „Straße“

Der geplante Wohnstandort wird in eine städtische Situation eingebunden, bei der eine Akzeptanz städtischer Geräusche, wie von Stadtstraßen, vorausgesetzt werden kann. Dennoch sind Lärmgeräusche vom Sundweg nicht auszuschließen.

Dieses vorangestellt, sollen zum Zweck gesunder Wohnverhältnisse Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen prinzipiell in Richtung der Ina-Seidel-Straße angeordnet werden. Dies kann bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen berücksichtigt werden. Es geht letztendlich darum, dass die Wohn- oder Schlafräume ihre gebäude- bzw. wohnungsinterne Hauptausrichtung zur lärmabgewandten Gebäudeseite einnehmen.

Ausnahmsweise können Wohn- und Schlafräume mit ihren Fensteröffnungen auch zu anderen Gebäudeseiten ausgerichtet sein, wenn die Ausrichtung zur Ina-Seidel-Straße zu einer wesentlichen Erschwerung der Wohnungsgrundrissgestaltung führen würde und sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme dient einem praxisbezogenen Vollzug der Planung.

Durch die vorhandene und zu erhaltene, bepflanzte Fläche entlang des Sundweges erfolgt zudem eine Abschirmung, die auch das subjektive Lärmempfinden schmälert. Die Fläche wirkt hier wie ein „visueller Schutzvorhang“.

Lärmeinfluss „Nutzungsumgebung“

Die Planung eines reinen Wohngebietes an dem in Rede stehenden Standort unterscheidet sich grundsätzlich nicht von der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld der Ina-Seidel-Straße. Hier sind - unter gleichen Standortbedingungen - ebenfalls und überwiegend Gebäude vorhanden, die der Wohnnutzung dienen.

Hinsichtlich der Sportanlage im Standortbereich der benachbarten Schule wird darauf hingewiesen, dass diese sich südöstlich des vorhandenen Schulgebäudes befindet und die Anlage durch das Schulgebäude abgeschirmt wird.

Wohnunverträgliches Gewerbe findet im näheren Umfeld des Plangebiets nicht statt.

Das Plangebiet soll für eine reine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll der Weg für bezahlbaren Wohnraum geebnet werden, ohne dass sich im Gebiet weitere, ergänzende Nutzungen (wie bspw. in einem allgemeinen Wohngebiet möglich) etablieren können. Der geplante Wohnstandort ist dabei in eine städtische Situation eingebunden, bei der eine Akzeptanz städtischer Umfeldgeräusche vorausgesetzt werden kann. Die Stadt gewichtet ihre Abwägungsentscheidung zugunsten einer reinen Wohnbebauung zwecks Schaffung bezahlbaren Wohnraums in einem bereits durch Wohnnutzung vorgeprägten Umfeld und unter Berücksichtigung der Akzeptanz einer bereits vorhandenen städtischen Geräuschkulisse.

5.5 Benachbarte Funkanlage / Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Auf dem Flurstück 29/17, das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, befinden sich ein Antennenmast mit Funkanlagen.

Die festgesetzte, nordwestliche Baugrenze im Plangebiet liegt rd. 50 m vom Antennenmast entfernt.

Die Richtfunkantennen selbst befinden sich in rd. 50 m Höhe. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Funkausbreitung nicht durch die zulässige Bebauung beeinträchtigt wird. Auch die Ursprungsplanung sah im Umfeld des Antennenmastes bereits eine Zweigeschossigkeit vor. Zudem werden im Bebauungsplan Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen bestimmt.

Von der benachbarten Sendemast ausgehend verlaufen Strahlrichtungen grundsätzlich nur mit einer leichten Neigung (so genannter Downtilt). Aufgrund der Höhe der Sendeanlagen ist davon auszugehen, dass hier ein hinreichender Schutz der geplanten Bebauung vor elektromagnetischen Feldern gegeben ist.

Durch die dazwischenliegende Grünfläche bzw. einer dichten Strauchbepflanzung besteht zudem eine visuelle Abschirmung zu der geplanten Wohnbebauung.

5.6 Archäologische Kulturdenkmale / Funde

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

In diesem Zusammenhang wird § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach

Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 25.06.2020 gebilligt.

Heiligenhafen, 20. JULI 2020



(Bürgermeister)