

BEGRÜNDUNG

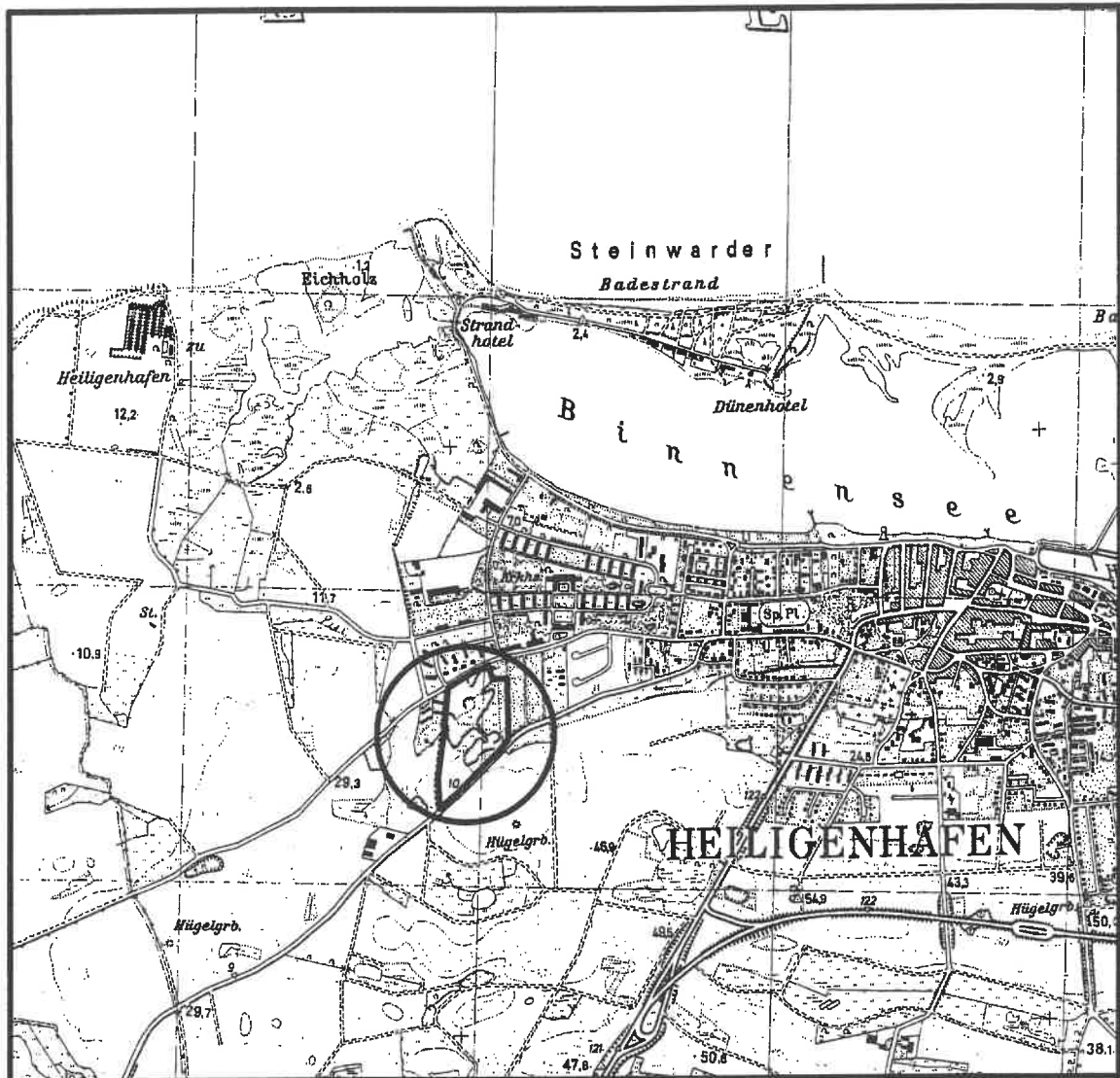
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 48
1. ÄNDERUNG

DER

STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN



STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

1. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)

§4(1)

§3(2)

§3(3)

§10(1)

§10(2)

§10(3)



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrund
2. Rechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Begründungsinhalt
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grundflächenzahlen
 - 5.2.2 Geschossigkeit
 - 5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
6. Überbaubare Flächen
 - 6.1 Erweiterung der Baufenster
 - 6.2 Veränderung der Bauflächen am Lütjenburger Weg
 - 6.3 Veränderung der Bauflächen im Südwesten
 - 6.4 Vergrößerung der Bauflächen im ehemaligen Waldabstandsbereich
 - 6.5 Errichtung von Nebenanlagen und Garagen
7. Gestaltungsfestsetzungen
 - 7.1 Dachneigung
 - 7.2 Dacheindeckungen
 - 7.3 Außenwandgestaltung
8. Verkehrserschließung
 - 8.1 Änderungen bei den Erschließungsstraßen
 - 8.2 Gestaltung der Verkehrsflächen
 - 8.3 Anbauverbotszone
9. Grünordnerische Festsetzungen
 - 9.1 Zusätzliche Ausgleichsflächen
 - 9.2 Waldabstandsbereich
 - 9.3 Grünstreifen mit Pflanzbindung
 - 9.4 Anlage eines Regenrückhaltebeckens
 - 9.5 Kinderspielplätze

- 10. Immissionsschutzmaßnahmen
- 11. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
- 12. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung
 - 12.1 Ver- und Entsorgung
 - 12.2 Bodenordnende Maßnahmen
 - 12.3 Finanzierung

Anlagen:

Ergänzende grünordnerische Berechnung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Heiligenhafen

1. Planungsgrund

Die Stadt Heiligenhafen hat Ende der 1980er Jahre den Bebauungsplan Nr. 48 aufgestellt, um ein Gelände zwischen Lütjenburger und Dazendorfer Weg für Wohnbebauung zur Verfügung stellen zu können. Bei der jetzt anstehenden Verwirklichung dieser Neubebauung hat sich ergeben, dass aufgrund des verflossenen Zeitraumes einige Planungsfestsetzungen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Gegebenheiten entsprechen. Um eine städtebaulich durchdachte Neubebauung, die sich an die übrigen Neubaubereiche der Stadt Heiligenhafen anpasst, zu verwirklichen, sind einige Änderungen im Bebauungsplan Nr. 48 notwendig, die zur Aufstellung der 1. Änderung führen.

Weitere Gründe des Änderungsverfahrens sind auch, die Neubebauung an die vorhandene Topographie mit Hanglage besser anzupassen und die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Grundstückseigentümer zu erhöhen. Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt oft restriktive Festsetzungen, wie z.B. einheitliche Firstrichtungen und sehr kleine Baufenster, fest, die den zukünftigen Grundstückseigentümern nur wenig eigenen Planungsspielraum lassen. Dort, wo genaue Bauvorgaben aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig sind, soll diese Gestaltungsfreiheit wieder hergestellt oder differenzierter festgesetzt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 überplant das gesamte Gelände des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48 und wird diesen deshalb nach erlangter Rechtskraft ersetzen.

2. Rechtliche Grundlagen

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der Gesamtflächennutzungsplan, zu dem aber, das jetzige Plangebiet betreffend, 1985 eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wurde, die den Bereich als Wohnbaufläche ausweist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird also gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und seiner 7. Änderung entwickelt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 48 wurde am 18.06.1992 endgültig von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet. Der Aufstellungsbeschluss datierte bereits von 1985. Dieser Bebauungsplan Nr. 48 verliert, sobald die 1. Änderung rechtswirksam wird, seine Rechtskraft.

Zum Bebauungsplan Nr. 48 wurde ein Grünordnungsplan mit Stand vom Januar 1988 vom Freien Garten- und Landschaftsarchitekten Ernst-Dietmar Hess aus Norderstedt erstellt, der für die unverändert gebliebenen Festsetzungen auch in der 1. Änderung Gültigkeit haben kann.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Heiligenhafen und wird durch den Lütjenburger Weg im Norden, den Dazendorfer Weg im Süden, eine Kleingartenfläche und das Grundstück Lütjenburger Weg 77 im Osten und einen Feldweg im Westen begrenzt. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden.

Der Bebauungsplan grenzt an bebaute Ortslagen der Stadt Heiligenhafen an. Einige wenige Grundstücke sind zwischenzeitlich bebaut worden. Eine Teilerschließung ist aufgrund des rechtskräftigen B-Planes bereits erfolgt.

Das Gelände weist eine gewisse Hanglage auf, wie sie aus den Unterlagen des Grünordnungsplanes entnommen werden kann.

Die grünordnerisch notwendige Ausgleichsfläche wird als Teil 2 des Bebauungsplanes ausgewiesen. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die an der Straße „Scheitelberg“ auf dem Flurstück 8/2 der Flur 15, Gemarkung Heiligenhafen liegt.

4. Begründungsinhalt

In dieser Begründung werden im Nachfolgenden nur die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 48 geänderten Festsetzungen erläutert. Für die unverändert übernommenen Ausweisungen kann auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 und auf den Grünordnungsplan mit seinen schriftlichen Ausführungen verwiesen werden.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten dieses Bebauungsplanes nicht als neue Einheiten zu den für die Zukunft geplanten Wohneinheiten der Stadt Heiligenhafen hinzukommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan 48 lässt seit vielen Jahren eine entsprechende Bebauung zu. Das Baugebiet ist auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Es stellt keine neue städtebauliche Planung dar.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen unverändert übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahlen

Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 48 über höchstzulässige Grund- und Geschossflächen in Abhängigkeit von jeweiligen Grundstücksgrößen ist zwischenzeitlich nicht mehr gängiges städtebauliches Regelungsprinzip. Da z.B. die Grundstücksgrößen nicht als Mindestgrößen festgesetzt sind, wäre nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 eine Bebauung auch mit minimalst kleinen

Grundstücken, und damit extrem verdichtet, realisierbar. Die dafür vorgesehenen maximalen Grundflächen sind aber für heutige Bau- und Wohnverhältnisse nicht groß genug. Rechnet man die vorgegebenen Grund- und Geschossflächen um, so beinhaltet der rechtskräftige Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,17 bis 0,20.

Um der mittlerweile in das Baurecht eingeflossenen Bodenschutzklausel, die durch den Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden im § 1a Absatz 1 BauGB verankert worden ist, gerecht zu werden, werden die Städte und Gemeinden jetzt rechtlich verpflichtet, für eine gute Ausnutzung des Grund und Bodens zu sorgen.

Um zum einen also die nicht mehr praktikable Festsetzung über Grundstücksgrößen und Geschossflächen den heutigen Gegebenheiten anzupassen, aber auch um die Bodenschutzklausel einfließen zu lassen und den späteren Grundstückseigentümern größere Gestaltungsfreiheiten einzuräumen, wird nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,25 im überwiegenden Teil des Plangebietes angegeben. Diese Grundflächenzahl entspricht vergleichbaren Baubereichen der Stadt Heiligenhafen.

Für die meisten Bereiche des Plangebietes wird an der schon im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelhausfestsetzung festgehalten. Um aber auch die Errichtung von einigen wenigen Doppelhäusern zuzulassen, da eine entsprechende Nachfrage nach derart bebaubaren Grundstücken auch in Heiligenhafen besteht, ist in einem Teilbereich in der Mitte des Plangebietes jetzt auch eine Doppelhausfestsetzung erfolgt, für die dann aber die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht werden muss, damit wohnwirtschaftlich und familienpolitisch vernünftige Doppelhäuser errichtet werden können. Da diese Fläche mitten im Plangebiet liegt, ist die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und die Doppelhausfestsetzung kein gestalterisches Problem. Es handelt sich auch nur um 6 Grundstücke.

5.2.2 Geschossigkeit

Die Regelung der Anzahl der Vollgeschosse bleibt mit grundsätzlich maximal einem Vollgeschoss für das gesamte Plangebiet unverändert. Da die Topographie des Gebietes aber eine gewisse Hanglage aufweist, wird durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung ermöglicht, dass für Grundstücke in Hanglage ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig ist, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Diese Regelung entspricht den Ausweisungen des im Süden angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 62. Die Baubereiche werden dadurch städtebaulich gleich behandelt, weil sie gleiche topographische Verhältnisse aufweisen.

Da die Höhenentwicklung der Gebäude durch dieses zusätzliche Kellergeschoss nicht beeinträchtigt wird und damit die Gestaltung des Baugebietes und die Silhouette des Ortsrandes keine Veränderung erfährt, konnte ebenfalls aus Rücksicht auf die Gestaltungsfreiheit der Bauherren diese Regelung aufgenommen werden.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Durch textliche Festsetzung legte der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 48 die maximale Sockelhöhe mit 20 cm und die maximale Traufhöhe mit 2,80 m fest. Beide Maße entsprechen nicht mehr den heutigen „anerkannten Regeln der Technik“ im Einfamilienhausbau. Beide Festsetzungen werden deshalb jetzt so verändert, dass sie den gängigen Anforderungen angepasst werden. Die Sockelhöhe wird dabei auf maximal 30 cm und die Traufhöhe auf maximal 3,30 m über Straßenniveau festgelegt.

Diese Änderung hat gestalterisch kaum Auswirkungen, da maximal 20 cm höhere Gebäude entstehen könnten, die sich auf das Ortsbild nicht negativ auswirken werden. Durch die Hanglage des Geländes wird die veränderte Sockelhöhe von höchstens 10 cm mehr ohnehin kaum zu bemerken sein.

6. Überbaubare Flächen

6.1 Erweiterung der Baufenster

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 setzt sehr schmale, oft nicht einmal ganz 10 m tiefe überbaubare Flächen fest, die die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer erheblich einschränken. Eine Entscheidung über den Standort der Häuser auf den Grundstücken ist durch die Vorgabe dieser Bauflächenfenster oftmals nicht möglich. Um hier die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer zu erhöhen und z.B. auch die Errichtung von Winkelbauten und Wintergärten zuzulassen, was in den ursprünglichen Baufenstern nicht möglich wäre, werden die überbaubaren Flächen durch die Erweiterung der Baugrenzen vergrößert.

Dies bedeutet selbstverständlich nicht, dass auch wesentlich größere Gebäude errichtet werden könnten, weil die Gebäudegröße ja über das Maß der baulichen Nutzung geregelt wird. Lediglich die Stellung der zulässigen Baukörper auf dem Grundstück und ihre Gestaltung kann nun freier gewählt werden. Es wird ein Baugebiet entstehen, das vom Charakter her den übrigen Neubaubereichen der Stadt Heiligenhafen entsprechen wird.

6.2 Veränderung der Bauflächen am Lütjenburger Weg

In drei Bereichen wurden die überbaubaren Flächen nicht nur vergrößert, sondern auch insgesamt verändert. So ist unmittelbar am Lütjenburger Weg jetzt nur noch eine Baufläche für drei statt bisher vier Grundstücke vorgesehen. Die ehemalige vierte Baufläche im Süden wird der dort ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche zugeschlagen und vergrößert diese dadurch erheblich. Diese Bauflächenveränderung wurde vorgenommen, weil die aufwändige mit einem großen Wendehammer vorgesehene Erschließung der ehemaligen vier Grundstücke entfallen soll. Eine derartig große Verkehrsfläche für nur vier Grundstücke ist städtebaulich und landschaftspflegerisch nicht vertretbar, weil sie zu viel Fläche im Verhältnis zur erschlossenen Baufläche versiegelt. Die jetzt vorgesehenen drei Grundstücke können unmittelbar über den Lütjenburger Weg erschlossen werden.

6.3 Veränderung der Bauflächen im Südwesten

Die gleichen Überlegungen gelten für den Wendehammer ganz im süd-westlichen Planzipfel, dort wo die Straße Op Stolz abknickt. Auch hier werden letztendlich nur zwei bis drei Grundstücke durch diesen großen Wendehammer erschlossen, der deshalb entfallen soll. Der Parkplatzbereich bleibt erhalten.

Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erfolgt über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das so breit wie verkehrstechnisch unbedingt notwendig ausgewiesen wird. Auch die Verlegung von Hausanschlüssen ist in dieser Erschließungsfläche möglich. Eine breitere Ausweisung des GFL – Rechtes ist aus landschaftspflegerischen (möglichst geringe Bodenversiegelung) und städtebaulichen Gründen (breite Wohnwege zerschneiden den Bebauungszusammenhang) nicht wünschenswert.

6.4 Vergrößerung der Bauflächen im ehemaligen Waldabstandsbereich

Die dritte Veränderung der Bauflächen stellt eine Ausweitung der bebaubaren Bereiche um maximal drei zusätzliche Grundstücke im mittleren Plangebietsteil am westlichen Planrand dar. Hier war ein 30 m breiter Schutzstreifen als Waldabstandsbereich vorgesehen, der nicht bebaut werden konnte. Nach Rücksprache mit dem Forstamt Eutin im Jahre 1998 kann auf die Einhaltung dieses 30-m-Schutzabstandsbereiches verzichtet werden. Eine Unterschreitung auf 10 m Abstand kann nach Ansicht der Forstbehörde akzeptiert werden, da der angrenzende Wald ein Feldgehölz ist und keine Brand- und Windwurfgefahr sowie keine Erschwerung der Bewirtschaftung und keine stillschweigende Nutzungsänderung zu erwarten sein werden. Weder das Feldgehölz noch der Waldabstandsbereich haben große Bedeutung für den Naturschutz oder das Landschaftsbild, so dass die Forstbehörde der Verschmälerung des Waldabstandsbereiches im Plangebiet zugestimmt hat.

6.5 Errichtung von Nebenanlagen und Garagen

Im zurzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 war die Errichtung von Garagen, Carports und Abstellräumen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Da diese überbaubaren Bereiche, wie oben bereits näher dargelegt, noch dazu sehr schmal und eng gefasst waren, hätten kaum Garagen und Abstellräume errichtet werden können. Ihre Herstellung wäre zu Lasten des eigentlichen Wohngebäudes gegangen. Auch die Errichtung von Carports und Garagen auf der Grenze, wie dies in entsprechenden Baugebieten ja üblich ist, war nicht oder nur sehr erschwert möglich.

Wiederum nach dem Grundsatz der Erhöhung der Gestaltungsfreiheit wird nunmehr durch textliche Festsetzung die Errichtung von genehmigungsfreien Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, dazu gehören eben vornehmlich Garagen und Carports. Diese Regelung entspricht den Gepflogenheiten in den übrigen Baugebieten der Stadt Heiligenhafen und stellt von daher eine städtebauliche Gleichbehandlung aller bebaubaren Bereiche dar. Eventuelle Überlegungen hinsichtlich des Nachbarschutzes und der zusätzlichen Versiegelung durch die Errichtung entsprechender Neben-

anlagen werden durch die gesetzlichen Vorschriften hierzu, insbesondere in der Baunutzungsverordnung, bereits aufgefangen, so dass diese Regelung ohne städtebauliche Bedenken getroffen werden kann.

Um aber auch die grünordnerischen Belangen zu berücksichtigen wird durch textliche Festsetzung wiederum geregelt, dass diese Nebenanlagen zu den rückwärtigen, privaten Grünstreifen einen Schutzabstand von 2 m einhalten müssen, um die Erhaltung und standortgerechte Entwicklung dieser Gehölze zu gewährleisten.

7. Gestaltungsfestsetzungen

7.1 Dachneigung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 setzt eine Dachneigung von 20° bis 38° fest. Es handelt sich dabei um relativ flache Dächer, die nicht oder nur begrenzt ausbaufähig sind. Dadurch werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Neubauten doch erheblich eingeschränkt. Deshalb soll die Dachneigung jetzt zunächst allgemein mit 30° bis 48° festgeschrieben werden. So ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich, wobei natürlich bedacht werden muss, dass das Haus nur eingeschossig sein darf, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Der Dachausbau kann also nur so erfolgen, dass daraus kein Vollgeschoss entsteht. Trotzdem sind die Gebäude wirtschaftlich besser nutzbar und können familiengerechter angelegt werden.

Im Übrigen entsprechen diese Dachneigungen auch der vorherrschenden Bebauungstypik in der Stadt Heiligenhafen und fügen sich somit in die Bebauungszusammenhänge ein. Da ja gleichzeitig eine maximale Traufhöhe festgesetzt ist, ist auch gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der Gebäude sich dadurch nicht überdimensional verstärkt.

Durch die jetzt vorgesehene Dachneigung werden die ortsuntypischen und architektonisch nicht mehr zeitgemäßen Flachdächer und flachgeneigten Dächer für den größten Teil des Plangebietes ebenfalls ausgeschlossen. Gerade diese Regelung hinsichtlich der Dachneigung ist aus ortsgestalterischen Überlegungen heraus sehr wichtig.

Einzige Ausnahme hierzu bilden die Grundstücke, die in der Baufläche A nördlich der Straße Westerweide und östlich des Beginns der Straße Op Stolz liegen. Hier wird durch die wahlweise Zulässigkeit auch einer Dachneigung von 20° bis 30° die Möglichkeit zur ausnahmsweisen Errichtung von Gründächern eingeräumt. Die Stadt Heiligenhafen möchte durch diese gegenüber den übrigen Dachneigungen erweiterte Festsetzung den grünordnerischen Aspekten eines Gründaches Rechnung tragen und die gesteigerte Nachfrage nach entsprechend bebaubaren Grundstücken damit decken. Da diese Gründächer vom Erscheinungsbild Flachdächern nicht ähnlich sind, sprechen auch keine gestalterischen Gesichtspunkte gegen diese Festsetzung.

Zu guter Letzt sei noch darauf hingewiesen, dass natürlich Carports auch mit Flachdächern und auch mit einer Grünbedachung errichtet werden dürfen, da diese Bauelemente die Gestaltung des gesamten Baugebietes nicht übermäßig prägen und aus bautechnischen Gründen deshalb auch die Errichtung von Flachdächern hierfür zugelassen werden soll.

7.2 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 nur rote Ziegel vor. Diese Gestaltungsfestsetzungen werden den neueren baugestalterischen Überlegungen für die Stadt Heiligenhafen in sofern angepasst, als nunmehr für die Dacheindeckungen solche Materialien und Farben zugelassen werden, wie sie auch für das südlich angrenzende Baugebiet im Bebauungsplan Nr. 62 vorgesehen sind. Damit können die Neubaugebiete einheitlich gestaltet werden und es ist sichergestellt, dass nur ortstypische Materialien und Farben Verwendung findet.

7.3 Außenwandgestaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine sehr restriktive Festlegung der Außenwandgestaltung vor, was wiederum erheblich in die Gestaltungsfreiheiten der Grundstückseigentümer eingreift, ohne tatsächlich städtebauliche Notwendigkeiten zu haben.

Deshalb wird die Festlegung der Gestaltung der Außenwandflächen ganz heraus genommen. Es ist nur festgelegt, dass sich die Garagen dem Hauptgebäude bei der Gestaltung der Außenwandflächen anpassen haben.

8. Verkehrserschließung

Die Straßenquerschnitte der Haupteerschließungsbereiche werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert, weil sie zum einen zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Verkehrs benötigt werden, und zum anderen teilweise auf Grund der rechtskräftigen Ausweisungen bereits hergestellt worden sind.

Auf Grund der Länge der Straße Op Stolz von ca. 525 m ist für diesen Straßenabschnitt die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich auch nicht empfehlenswert. Wegen der langen Fahrdauer von mehr als 5 Minuten für die hinteren Grundstücke wird die zulässige Geschwindigkeit erfahrungsgemäß voraussichtlich von den meisten Verkehrsteilnehmern nicht beachtet werden.

Die von der Haupteerschließungsstraße (Op Stolz) abzweigenden Erschließungstischwege können dagegen zur Steigerung der Wohnqualität und –ruhe und aus Verkehrssicherheitsgründen als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt werden.

8.1 Änderungen bei den Erschließungsstraßen

Gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung sollen zwei Wendehämmer entfallen, die zur Erschließung der anliegenden Grundstücke nicht notwendig sind und deshalb die Versiegelung des Baugebietes und die Erschließungskosten nur unnötig erhöhen. Es handelt sich dabei zum einen um den Wendehammer, der unmittelbar vom Lütjenburger Weg abzweigte und zum anderen um den kurzen Stichweg mit Wendehammer im Südwesten des Plangebietes, abzweigend von der Straße Op Stolz. Nähere Einzelheiten zu diesen beiden entfallenden Verkehrsreichen wurden bereits unter den Ziffern 6.2 und 6.3 dieser Begründung gemacht. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

8.2 Gestaltung der Verkehrsflächen

Durch textliche Festsetzung ist die Gestaltung der Erschließungsstraßen schon im jetzt noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 geregelt worden. Die 1. Änderung soll hier ebenfalls einige Vorgaben machen, die jedoch nicht mehr im Textteil des Bebauungsplanes untergebracht sind. Die im Bebauungsplan enthaltenen Straßenprofile machen jetzt auch Angaben über die Oberflächengestaltung der Erschließungsstraßen. So soll die Haupterschließungsachse (Straße Op Stolz) mit Asphalt und Bürgersteigen mit Rundborden versehen werden. Die Fußwege werden untergrundtechnisch dabei so hergestellt, dass sie bei einem Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen auch mal überfahren werden können.

Die übrigen Stichwege werden als befahrbare Wohnwege mit Pflasterung gestaltet, wobei der gesamte Fahrbahnbereich als Mischfläche vorgesehen ist. Es werden hier keine getrennten Hochborde und Bürgersteige angelegt.

Diese Straßengestaltungen entsprechen für Neubaubereiche der gängigen Praxis in den letzten Jahren. Um eine weitgehende Versiegelung der Straßenflächen zu verhindern, werden nur die Hauptstraßen asphaltiert und die übrigen Wohnwege und Erschließungsstraßen mit wasserdurchlässigem Pflaster versehen. Da durch eine Pflasterung auch eine optische Aufbesserung der Wohnwege erfolgt, erhalten die Neubaugebiete durch diese Gestaltung der Straßenoberfläche ein ansprechenderes Äußeres, so dass der Wohnwert eine Steigerung erfährt.

8.3 Anbauverbotszone

Der im Süden des Plangebietes verlaufende Dazendorfer Weg ist die Kreisstraße 41. Das Plangebiet liegt an der freien Strecke, also außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen dieser Kreisstraße, weshalb von hier her auch keine Erschließung in das Plangebiet vorgesehen ist. Der Bebauungsplan muss die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone berücksichtigen, die entsprechend den rechtlichen Vorgaben nachrichtlich im Bebauungsplan, jetzt gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan in der richtigen Ausdehnung, dargestellt wird.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Zusätzliche Ausgleichsflächen

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 48 mit Stand vom Januar 1988, der vom Freien Garten- und Landschaftsarchitekten Ernst-Dietmar Hess in Norderstedt erarbeitet worden ist, hat weiterhin Bestand, da sich an den überbauten Bereichen und den überwiegenden Festsetzungen nur wenig geändert hat. Der Grünordnungsplan wird gemäß Ziffer 9.7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandteil auch dieser Begründung. Die meisten grünordnerischen Maßnahmen sind unverändert in Plan und Text aufgenommen worden.

Als Anlage, die ebenfalls Bestandteil dieser Begründung ist, ist eine Bilanzierung für die durch die geringe Erhöhung der Grundflächenzahl und die Ausweisung von Bauflächen in der ehemaligen Waldabstandszone auf-

tretende Mehrversiegelung aufgenommen worden, in der auch die Verminderung der Versiegelung durch den Wegfall einiger Straßenflächen gegengerechnet wird. Es besteht danach ein Kompensationsdefizit von 850 qm. Die Stadt Heiligenhafen stellt in der Gemarkung „Am Ufer“, an der Straße „Scheitelberg“, auf dem Flurstück 8/2, Flur 15, Gemarkung Heiligenhafen, 829 qm als Ausgleichsfläche im Rahmen von sogenannten Poolflächen zur Verfügung.

Bei dieser Landschaftspflegefläche handelt es sich um ein extensives Grünland, das im Zusammenhang mit der gleichartigen, östlich angrenzenden Grünlandfläche steht und mit ihr eine Einheit bildet. Dieser östlich angrenzende Bereich wird als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Heiligenhafen benötigt und ist im dortigen Bebauungsplan auch so festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 50 und damit auch für die fragliche Ausgleichsfläche wurde im August 2000 vom Büro Trüper und Gondesen ein Grünordnungsplan erstellt, der für diese Fläche eine Grünlandextensivierung durch Beweidung mit einer Großvieheinheit pro Hektar vorschreibt.

Weil die für den Bebauungsplan Nr. 50 als Ausgleichsfläche nicht benötigten, restlichen 829 m² jetzt für den gleichen Zweck im Bebauungsplan Nr. 48, 1.Änderung, verwendet werden, soll natürlich durch textliche Festsetzung in diesem Plan eine entsprechende Nutzung vorgeschrieben werden. Dabei wird auf die Aussagen des GOP zum Bebauungsplan Nr. 50 Bezug genommen.

Unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Aufwertung der Grünfläche in der Nordostecke des Bebauungsplanes durch das jetzt naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken kann der Eingriff trotz geringfügig kleinerer Fläche als ausgeglichen angesehen werden.

Die Fläche ist durch Festsetzung im Teil II des Bebauungsplanes den Bauflächen des Baugebietes zugeordnet und rechtlich abgesichert. Im übrigen soll noch daraufhingewiesen werden, dass die Fläche im Eigentum der Stadt Heiligenhafen steht und diese rechtliche Regelungen zu Nutzung und Kostenumlegung mit dem Erschließungsträger im Bebauungsplan Nr. 48 in einem Städtebaulichen - oder Erschließungsvertrag treffen wird. Da die Erschließung der Baufläche in der Hand eines Erschließungsträgers liegt und die Herstellung der gesamten Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit der Erschließung erfolgen wird, was der Erschließungsvertrag regeln wird, wird auf eine Zuordnung der Ausgleichsflächen auf einzelne Bauflächen verzichtet.

9.2 Waldabstandsbereich

Wie bereits unter Ziffer 6.4 dieser Begründung ausgeführt, kann nach Absprache mit dem Forstamt Eutin der wegen des angrenzenden Feldgehölzes notwendige Waldabstandsbereich bis auf 10 m Abstand verringert, und die fraglichen Flächen können einer Bebauung zugeführt werden. Auf die ausführlichen Erläuterungen unter Ziffer 6.4 wird hierzu noch einmal verwiesen.

9.3 Grünstreifen mit Pflanzbindung

Die westliche und südöstliche Plangebietsgrenze ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 mit einem öffentlichen Grünstreifen eingefasst. Für diesen Streifen entlang des Feldweges und des Dazendorfer Weges soll jetzt in gleicher Breite eine private Grünfläche mit Pflanzbindungsvorschrift festgelegt werden, so dass der Grünbereich mit zu den Grundstücken gehört und von den Grundstückseigentümern gepflegt werden muss. Durch die Pflanzbindungsvorschriften ist sicher gestellt, dass der grünordnerische Charakter dieses Streifens auch tatsächlich erhalten bleibt. Auf der anderen Seite müssen die Flächen nicht von der Stadt Heiligenhafen erworben und gepflegt werden.

Die vorgesehene Bepflanzung innerhalb der Pflanzbindungsflächen entspricht den seinerzeit für den öffentlichen Grünbereich vorgesehenen Bepflanzungen, so dass sich grünordnerisch für diese Flächen nichts ändert. Die Stadt verpflichtet den Erschließungsträger im Erschließungsvertrag, die Gestaltung und Bepflanzung der rückwärtigen, privaten Grünflächen durchzuführen und im Rahmen der Grundstückskaufverträge die Käufer auf die Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege der Gehölzbestände hinzuweisen.

9.4 Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 sieht noch kein für heutige technische Verhältnisse ausreichendes Regenrückhaltebecken vor. Jetzt ist die Anlage eines biotopgerechten, weil naturnahen und damit ökologisch wertvollen Regenrückhaltebeckens mit einem Dauerwasserstand von ca. 0,80 cm im Norden des Plangebietes in der dortigen Grünanlage am Lütjenburger Weg vorgesehen. Diese Wasserfläche verbessert insgesamt die ökologische Situation des Plangebietes und trägt auch zur landschaftspflegerischen Aufwertung bei.

Die technischen Einrichtungen werden selbstverständlich so ausgeführt und die Größe des Regenrückhaltebeckens so berechnet, dass eine ordnungsgemäße Ableitung und eine Verhinderung von Verschmutzung erfolgt. Die Ufer erhalten eine Neigung von 1:3. Nach Norden ist eine Anpflanzung mit Weidenstecklingen möglich. Die Uferbereiche werden mit einer Initialpflanzung mit Schilf bestückt werden. Ansonsten ist die Vegetationsentwicklung der natürlichen Sukzession zu überlassen. Rücksprachen mit den entsprechenden Fachbehörden werden vor Baubeginn geführt werden.

9.5 Kinderspielplätze

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Kinderspielplätze mit einer Größe von 743 m² und 957 m², die in maximal 150 m erreicht werden können. Zusätzlich befindet sich zur Zeit ein Bolzplatz in dem Bebauungsplan Nr. 62 im Bau. Dieser Bolzplatz liegt nur ca. 200 m von der südlichen Grenze am Dazendorfer Weg und kann durch den Park erreicht werden.

10. Immissionsschutzmaßnahmen

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 beinhaltete Immissionschutzfestsetzungen in Form eines Walles entlang des Dazendorfer Weges, die durch ein Gutachten ermittelt wurden. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme wurde wieder übernommen. Eine Erweiterung der Lärmschutzregelungen ist nicht notwendig. Dies hat eine jetzt vorgenommene ergänzende Lärmschutzberechnung mit den aktuellen Verkehrsdaten ergeben. Auf die dortigen Ausführungen wird hier zur Vermeidung von Wiederholungen nur verwiesen.

11. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland	47.644 m ²	rd.	4,76 ha
private Grünfläche	4.409 m ²	rd.	0,44 ha
Verkehrsfläche	7.747 m ²	rd.	0,77 ha
Versorgungsfläche	196 m ²	rd.	0,02 ha
öffentliche Grünfläche	8.985 m ²	rd.	0,90 ha
Regenrückhaltebecken	578 m ²	rd.	0,06 ha
Trockenrasenfläche	<u>2.209 m²</u>	rd.	<u>0,22 ha</u>
Größe des Plangebietes insgesamt	71.768 m ²	rd.	7,17 ha

12. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

12.1 Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird, außer der Neuanlegung des Regenrückhaltebeckens, gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 48 keine Veränderung vorgenommen. Der Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen verpflichtet werden. Vor Baubeginn werden natürlich entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Die für die Stromversorgung notwendige neue Transformatorenstation ist mit ihrem Standort im Parkplatzbereich an der Straße Op Stolz im Bebauungsplan verankert.

Die ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Feuerlöscheinrichtungen in Abstimmung mit der Feuerwehr und den zuständigen Behörden errichtet werden. Art und Menge der Löschwasserversorgung sind gemäß Erlass des IM vom 24.08.1999 verbindlich festzulegen. Es sind 48 cbm/h für 2 Stunden im Umkreis von

300 m vorzuhalten. Eine entsprechende rechtliche Verankerung erfolgt durch Aufnahme in den Erschließungsvertrag.

Auf Grund der relativ geringen Größe des Plangebietes rechnet sich eine zentrale Wärmeenergieversorgung nicht. Das Plangebiet wird energie-technisch herkömmlich versorgt werden.

12.2 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stehen im Eigentum der „Holger Wegner Bau GmbH“ und werden von derselben erschlossen und veräußert.

12.3 Finanzierung

Die Herstellung der Erschließung wird durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten erfolgen. Entsprechende rechtliche Absicherungen werden in den zwischen der Stadt Heiligenhafen und der „Holger Wegner Bau GmbH“ abzuschließenden Erschließungsvertrag aufgenommen. Finanzierungskosten kommen deshalb auf die Stadt Heiligenhafen nicht zu.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Begründung am **2.8. Juni 2001** gebilligt.

Heiligenhafen, den **13. Aug. 2001**



Der Bürgermeister

**Ergänzende Bilanzierung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Heiligenhafen**

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 48

Nettobauland 47.679 m²
(gemäß Grünordnungsplan überbaute Flächen und Gartenflächen)
max. mögliche Ausnutzung GRZ = 0,2

mögliche Versiegelung durch Bebauung

$$47.679 \times 0,2 = 9.536 \text{ m}^2$$

künftig entfallende Wendeplätze

Wohngebiet am Lütjenburger Weg 370 m²

Wohngebiet südlich Ecke Op Stolp 350 m²
720 m²

720 m²

Versiegelung alt für geänderte Flächen

10.256 m²

rd. 10.300 m²

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48

Nettobauland 47.644 m²

GRZ 0,25 46.000 m²

mögliche Versiegelung 46.000 x 0,25 =

11.500 m²

GRZ 0,30 1.644 m²

mögliche Versiegelung 1.644 x 0,30 =

493 m²

Versiegelung neu für geänderte Flächen

11.993 m²

rd. 12.000 m²

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ = 0,2 auf GRZ 0,25/0,30 sowie Einsparung zweier Stichstraßen (Wendeplätze) ergibt sich eine Neuversiegelung von

$$12.000 - 10.300 = 1.700 \text{ m}^2$$

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 neu zulässige Versiegelung ist erlassgemäß (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998) bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz – wie hier vorliegend – für das Schutzgut Boden/Wasser mit dem Faktor 0,5 auszugleichen, wenn als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden können (z.B. spontane Sukzessionsentwicklung).

Daraus ergibt sich:

$$1.700 \text{ m}^2 \times 0,5 = 850 \text{ m}^2$$

Als Ausgleichsfläche steht die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit einer Größenordnung von 829 m² zur Verfügung.