

**BEGRÜNDUNG**

ZUM

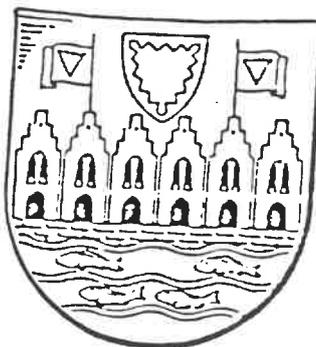
**BEBAUUNGSPLAN NR. 60**

DER

**STADT**

**HEILIGENHAFEN**

**KREIS OSTHOLSTEIN**



# LAGEPLAN

1: 500

Gemarkung: Heiligenhafen

Flur : 2

Flurstück : 50/32

Gesch.-Nr. : 94052

Datum : 23.02.1994

Vermessungsbüro

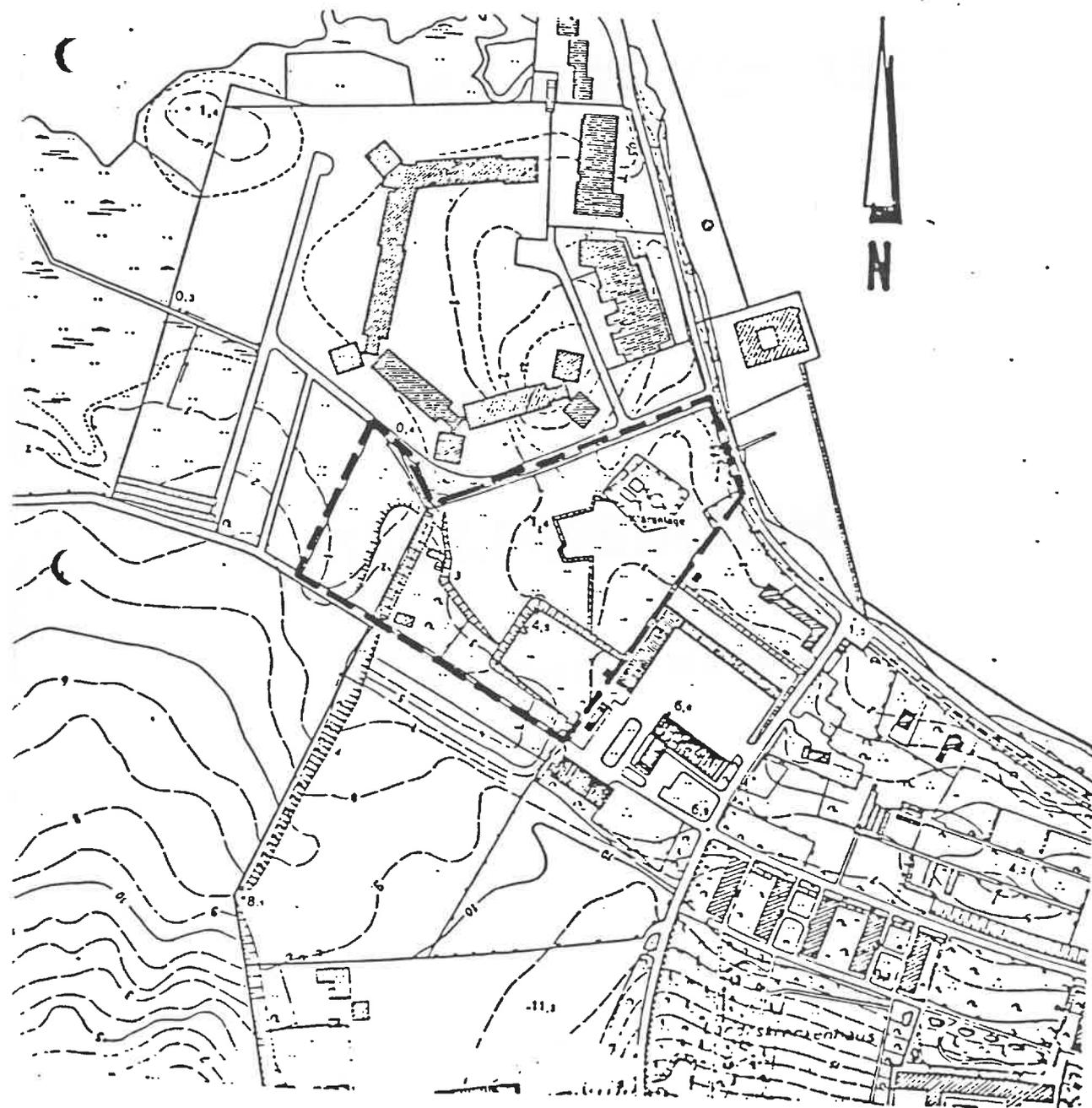
Dipl.-Ing. Detlef Ruwolt

Ulmenweg 13

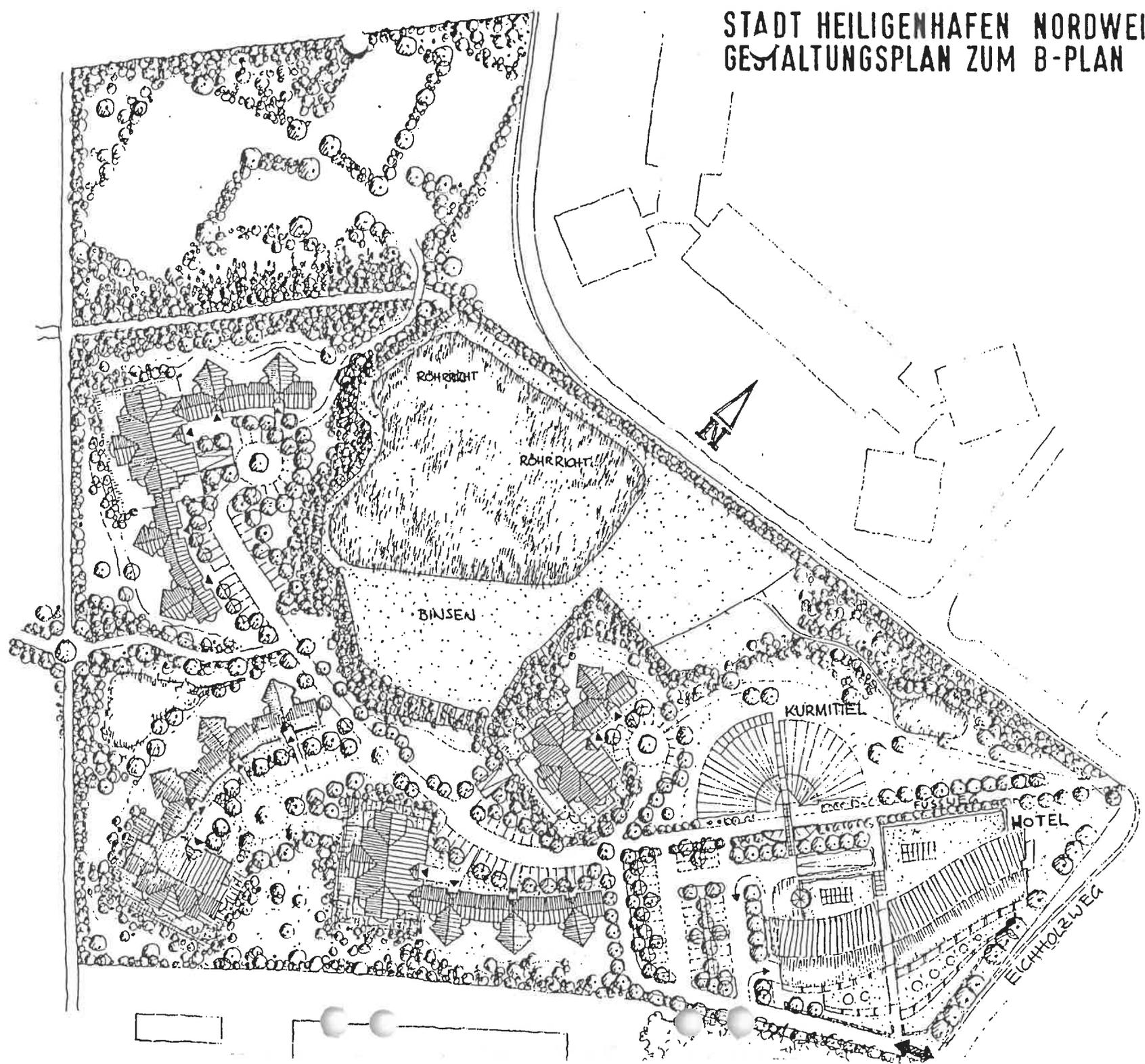
23758 Oldenburg i.H.

gefertigt nach örtlicher Vermessung  
und Katasterunterlagen

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000 STADT HEILIGENHAFEN



STADT HEILIGENHAFEN NORDWEIDE  
GESTALTUNGSPLAN ZUM B-PLAN 60



## I N H A L T :

1.       Rechtsgrundlagen
2.       Geltungsbereich
3.       Planungsgrundlagen
- 3.1      Ziele und Zweck der Planung
- 3.2      Sicherung der Zweckbestimmung  
          für den Fremdenverkehr durch  
          "sonstige Satzung"
4.       Einbindung in Natur und Landschaft
5.       Verkehrerschließung und  
          ruhender Verkehr
6.       Ver- und Entsorgung
7.       Kapazität des Badestrandes
8.       Ökologische Maßnahmen
9.       Planerische Festsetzungen
10.      Planungs- und Erschließungskosten

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 60 (Nordweide)

für das Gebiet Nordweide, Flur 2, südlich des Ferienparks,  
westlich des Eichholzweges, nordwestlich des Fachklinikge-  
ländes

#### 1. Rechtsgrundlagen

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 26. Juni 1967 genehmigt wurde, mit allen rechtswirksamen Änderungen. Das Gebiet des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 60 (Nordweide) wird in der Neufassung (11. Änderung) des Flächennutzungsplanes, der sich noch im Verfahren befindet, als "Sondergebiet Hotel, Kur, Sport und Freizeit" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 60 (Nordweide) wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132) und gem. § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H., Seite 86) aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 29. April 1993, die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 09. März 1994 und der Beschluß für die öffentliche Auslegung am 14. März 1994.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 umfaßt die Nordweide im Bereich der Flur 2 südlich des Ferienparks, westlich des Eichholzweges, nordwestlich des Fachklinikgeländes (siehe beigefügten Übersichtsplan).

#### 3.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Freifläche zwischen dem Ferienpark und der Fachklinik wurde bisher nicht bebaut, weil die alte Kläranlage, die nunmehr nicht mehr in Betrieb ist, eine Baulückenschließung verhinderte.

Die Stadt Heiligenhafen benötigt zur Förderung des Fremdenverkehrs ein leistungsfähiges größeres Kurmittelhaus und Hotelbetten für Kurgäste in der klassischen Form des Hotelbetriebes und in der zeitgemäßen Form der Hotelstudios mit 2 und 3 Zimmern, ohne daß diese Appartements durch Eigennutzung der Anleger dem Fremdenverkehr für die Vermietung verlorengelassen werden. Der Hotelbetrieb soll das öffentlich betriebene Kurmittelhaus vom Angebot her ergänzen. Die Stadt Heiligenhafen wird als Pächter der Kureinrichtungen auftreten.

Die Anlage soll in eine parkähnliche Landschaft mit Flächen für Sport und Spiel eingebettet werden. Die Binsen- und Röhrichtflächen (§ 15 a Landesnaturschutzgesetz) bleiben durch die Planung unangetastet. Diese Flächen liegen auch tiefer als das künstlich aufgeschüttete umgebende Gelände, so daß eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht entstehen kann, zumal auch ein mehrere Meter breiter Grüngürtel um die geschützten Flächen gepflanzt wird.

- 3.2 Voraussetzung für den Erlass einer Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr im Text (Teil B) Ziff. 1 ist, daß durch die Begründung oder Teilung der Rechte (§ 22 Abs. 1 BauGB) die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des betreffenden Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Der Umfang des Genehmigungsvorbehaltes erstreckt sich auf die Begründung oder die Teilung von
- a) Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG),
  - b) Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG),
  - c) Wohnungs- und Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) sowie
  - d) Dauerwohnrechten und Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG).

Der Geltungsbereich der vorgenannten Satzung soll sich über ein Gebiet erstrecken, das im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Hotel, Kur, Sport und Freizeit" vorgesehen ist (Flur 2, Flurstücke 50/32 und 50/33).

Die Zweckbestimmung des vorgenannten Gebietes für den Fremdenverkehr kann besonders durch die Umwandlung von Gebäuden, die der Fremdenbeherbergung dienen, in Gebäude mit Wohnungseigentum beeinträchtigt werden, insbesondere bei einem Überhandnehmen von Zweitwohnungen. Eine Änderung der festgesetzten Zweckbestimmung würde auch eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeuten, da gerade dieser Bereich des Ostsee-Heilbades Heiligenhafen hauptsächlich dem Fremdenverkehr gewidmet ist.

Aufgrund der vorgenannten Gefährdung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr durch die Begründung oder Teilung der genannten Rechte und durch die Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Erlass der Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr erforderlich.

Ein entsprechender Antrag auf Ergänzung der Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 09.02.1988 ist gestellt, so daß anschließend als "sonstige" Satzung eine entsprechende Änderung der Satzung der Stadt Heiligenhafen über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vom 30.05.1988 durchgeführt werden kann.

#### 4. Einbindung in Natur und Landschaft

Im Hinblick auf eine artgerechte Einbindung in Natur und Landschaft wird auf Ziffer 6 u. 7 des Textes sowie den Grünordnungsplan und auch auf Ziffer 3.1 dieser Begründung verwiesen. Im übrigen wird hiermit auch sichergestellt, daß eine Überflutung der Eichholzniederung gewährleistet ist, wenn die Ostsee Hochwasser führt. Hochwasserschutzmaßnahmen haben insofern nicht zu erfolgen.

Aus ökologisch-funktionalen und ästhetisch-strukturellen Gründen bleibt eine landschaftliche Verbindung vom Binnensee über die festgesetzte Binsen-Röhricht-Fläche zur freien Landschaft hin erhalten.

#### 5. Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Die Besucher und Gäste werden durch bereits für den Ferienpark bestehenden Vorweghinweiser von der E 47 auf die westliche Abfahrt Heiligenhafens und die innerörtlichen Hinweisschilder über die Kreisstraßen Bergstraße und Lauritz-Maßmann-Straße auf den als Zubringer zum Ferienpark dienenden gut ausgebauten Eichholzweg geleitet. Durch diesen zusätzlichen Verkehr wird allerdings eine Beeinträchtigung des Ferienparks nicht erfolgen, da eine vorher abzweigende Erschließungsstraße im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches den Verkehr zum Hotelbetrieb, Kurmittelhaus und zu den Studio-Appartements übernimmt. Alle Wege und Straßen innerhalb dieses Geländes sind gleichberechtigt begehbar und befahrbar zu gestalten. Der ruhende Verkehr ist für die Studio-Hotelgebäude zu 65 % unter den Gebäuden und zu 35 % innerhalb des Geländes unterzubringen. Abweichend von den Garagenrichtlinien ist für jedes Appartement ein Stellplatz nachzuweisen. Da die Fluktuation innerhalb dieser Hotelanlage von der Verweildauer von 2-3 Wochen abhängt, sind öffentliche Parkplätze für externe Besucher nicht vorgesehen. Lediglich die zusätzlichen Stellplätze am Kurmittelhaus sind auch öffentlich zu nutzen (siehe Anlage 2). Die Zufahrt wird durch Geh- und Fahrrecht z. G. der Öffentlichkeit abgesichert.

## 6. Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung des Erschließungsgebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein und ist mit einer Leitung im Eichholzweg gesichert.
- b) Für die Löschwasserversorgung steht gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.07.1979, Aktenzeichen: IV 350b-166-30, eine ausreichende Wassermenge durch den angrenzenden Binnensee zur Verfügung. Die zu schützenden Objekte liegen im Umgebungsbereich von 300 m des Binnensees. Auf der unmittelbar an den Binnensee grenzenden Parkplatzfläche wird der Aufstellplatz für die Löschfahrzeuge nachgewiesen. Im übrigen kann ein Anschluß an die Löschwasserversorgung des angrenzenden Ferienparks im Notfall erfolgen (siehe auch Festsetzungen des B.-Planes Nr. 12). Zudem werden auch die beiden Regenwasser-rückhaltebecken als Löschwasserteiche vorgesehen.
- c) Die Schmutzwasserentsorgung wird ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein über die Leitung im Eichholzweg geregelt.
- d) Das Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen versickert in den angrenzenden Grünflächen, das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein RW-Rückhaltebecken der Schilffläche zugeführt.
- e) Die Müllentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen.
- f) Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Fernwärme erfolgt durch die Schleswig AG. Die erforderlichen Flächen für Leitungen für die Errichtung einer Trafostation und eines Heizwerkes werden kostenlos zur Verfügung gestellt.
- g) Ein Anschluß an das bestehende örtliche Breitbandverteilsnetz der Telekom ist möglich.
- h) Ein Anschluß des Baugebietes an das bereits bestehende Gasversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein ist möglich.

Sämtliche Modalitäten zum Anschluß an die Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes Ostholstein werden über einen entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gas- und Wasserversorgung, insbesondere auch für die Bereitstellung einer höchstmöglichen Menge Löschwassers im Brandfall, sind ggf. sogenannte Leitungsringschlüsse vorzunehmen. Die möglicherweise erforderliche Einrichtung einer Druck-erhöhungsanlage für den Bereich der Wasserversorgung wird nicht ausgeschlossen.

Sämtliche Leitungstrassen sind grundsätzlich von Bebauungen und in der Regel auch von Bepflanzungen freizuhalten, ggf. sind bei geplanten Standorten für Einzelbäume besondere Maßnahmen zum Schutze der Leitungen und zu Lasten der Erschließung mit dem ZVO zu vereinbaren. Über die Anordnung und den Verlauf von Leitungs- und Kabeltrassen innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine frühzeitige Abstimmung mit sämtlichen Versorgungsträgern erfolgen.

Sämtliche Einzelheiten zur Durchführung der Müllabfuhr und der Wertstoffsammlung innerhalb des ausgewiesenen Plangebietes, d. h. die Art und Größe sowie die Anzahl von erforderlichen Wertstoff- und Müllcontainern bzw. Müllgefäßen, deren Standorte sowie die Anforderungen an mögliche Zuwegungen dorthin werden frühzeitig vor der Realisierung des B.-Planes mit den hierfür zuständigen Betriebsabteilungen des ZVO Ostholstein abgestimmt, wobei im besonderen die bereits im B.-Plan dargestellten Fahrwege und Wendemöglichkeiten einer unbedingten Abstimmung erfordern. Die Bereiche der sich teilenden bzw. zusammentreffenden Planstraßen werden von Bepflanzungen freigehalten.

Weitere erforderliche Modalitäten werden im Bauantragsgenehmigungsverfahren beachtet bzw. berücksichtigt werden.

**7. Kapazität des Badestrandes**

Der überwachte Badestrand auf der vorgelagerten Halbinsel Steinwarder ist ca. 3,5 km lang und im Durchschnitt 50 m breit. An Gästebetten stehen ca. 8.700 zur Verfügung, so daß selbst bei Hinzunahme von ungefähr 900 Betten des Hotelkomplexes ein ausreichender Badestrand gewährleistet ist (18 m<sup>2</sup> / Person).

**8. Ökologische Maßnahmen**

- a) Das Versorgungsunternehmen Schleswag baut südöstlich des Plangebietes ein Blockkraftwerk. Mit der Prozeßwärme wird die gesamte Anlage SOHot, SOKur und SOHap beheizt. Kaminzüge für dänische Öfen und Kamine sind für die Hotelstudios und Hotelappartements nicht erlaubt.

- b) Im Hinblick auf die Feriennutzung der Anlage soll ökologisch gebaut werden. Die Kriterien sind im Erschließungsvertrag zu definieren.
- c) Der Betreiber wird durch Wärmerückgewinnung aus dem warmen Grauwasser den Energiebedarf senken.

## 9. Planerische Festsetzungen

### 9.1 Konzept:

Von der Hotelorganisation werden ein Hotel mit 200 Betten und ca. 200 Hotelappartements in freistehenden Appartementhäusern betrieben. Die Selbstversorgungsansprüche werden durch Minipantries sehr niedrig gehalten. Das gastronomische Angebot ist im Erdgeschoß des Hotels zu finden.

Das Hotel (Bettentrakt) und die Kopfgebäude der Appartementhäuser sind IV-geschossig ausgewiesen. Das 4. Geschoß ist im Dachraum unterzubringen, die Traufhöhe ist für das 4. Geschoß mit max. 9 m über Erdgeschoßfußbodenebene festgesetzt. Vor der Rezeption auf der Südseite des Hotels befindet sich ein offener Parkplatz mit 31 Gemeinschaftsstellplätzen für die Einweisung der neu angereisten Kurgäste und für Besucher des Kurmittelhauses, das von der Stadt Heiligenhafen betrieben wird. Für alle Hotelgäste ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Rampe von dem beschriebenen Parkplatz übersichtlich erreichbar ist. Die vier Hotelappartementshäuser erhalten jeweils eine TGA mit 28 Stellplätzen. Die fehlenden Stellplätze sind oberirdisch eingeplant.

### 9.2 Topografische Situation:

Das Gelände schließt nach Osten niveaugleich mit einer mittleren Höhe von 1,75 m üNN an den Eichholzweg an. Es steigt nach Südwesten kontinuierlich bis auf 3 m üNN an. An der Grenze zum Landeskrankenhaus steigt nach Süden eine Böschung auf 6 m an. Die Schüttfläche, gekennzeichnet durch die Böschungskanten, aus Aushub und reinem Bauschutt (keine Altlasten) aus der Bauzeit des Ferienzentrums von Ende 1960 liegt auf durchschnittlich 5,00 m üNN. Nach Westen und nach Norden fällt das Gelände bis zum Bachlauf auf 2,75 m ab. Die Röhricht- und Binsenfläche liegt unterhalb einer scharfgeschnittenen Böschungskante.

Da die Aufenthaltsräume mindestens oberhalb der Hochwasserschutzhöhe von 3,00 m üNN liegen müssen (Generalplan für Deichverstärkung, Deichverkürzung und Küstenschutz in SH vom 05.11.86), werden die Erdgeschoßebenen grundsätzlich auf diese Ebene angehoben. Im Teilgebiet 1 liegt diese Ebene bei 4,20 m üNN für das IV-geschossige Gebäude, weil die Tiefgarage 2,50 m Höhe erfordert. Damit liegt die Sohle der TGA

noch deutlich oberhalb des Grundwasserhorizontes. Das ist insofern wichtig, damit durch die Baumaßnahmen keine Wasserhaltung erforderlich wird. Die Erschließungsebene (OKT Wendefläche) liegt 10 cm unter der OKEG der Seitenflügel. Die Rampenhöhe zur Erschließung der TGA ist mit 1,30 m flach genug, um die Garage für Besucher leicht erreichbar zu machen. Der Sockel der Tiefgarage wird bis zur Oberkante seiner sichtbaren Decke mit Boden angefüllt. Die weichgeformte Böschung wird intensiv mit Büschen angepflanzt, damit das Appartementhaus nicht herausgehoben erscheint. Die Oberfläche der sichtbaren Decke wird bis auf die Terrassenflächen vor den Appartements (max. 7,50 m<sup>2</sup>/App.) als Vegetationsdach ausgeführt. Im Teilgebiet 2 liegt diese Ebene ca. 30 cm unterhalb der vorh. Schüttflächenebene auf 4,70 m üNN, im Teilgebiet 3 mit 4,00 m üNN ca. 80 cm oberhalb des umgebenden Geländes und im Teilgebiet 4 mit 4,20 m üNN ca. 1,20 m über dem vorh. Niveau. Das Kurmittelhaus (Teilgebiet 4) und das Hotel (Teilgebiet 5) liegen zwischen 0,80 bis 1,20 m mit der OKEG (3,00 m üNN) höher als das Gelände. Auch diese Gebäude werden weich mit Erdanfüllungen und Bewuchs in das Gelände eingeformt. Am Eichholzweg wird der Höhenunterschied tektonisch durch Mauern (vorh. Gestaltungsmittel) und Terrassierungen gemildert. Es ist jedoch erforderlich, die Restaurantebene und das Kurmittelhaus auf die hochwasserfreie Höhe von 3,00 m üNN zu heben.

### 9.3 Gestaltungsziele:

Teilgebiet 1 bis 4 SO-Hap

Oberhalb des Sockels der TGA erhebt sich das IV-geschossige Appartementhaus mit Fahrstuhl bis in die Garage. Von einem zentralen Treppenhaus werden jeweils 7 Appartements erschlossen. Die Traufhöhe wird mit 9 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Damit ist eine Drenpelhöhe und auch eine Oberkante der Brüstung eines möglichen Staffelgeschosses begrenzt und sichergestellt, daß das 4. Geschoß (3. Obergeschoß) als Staffelgeschoß oder ganz im Dachraum unterzubringen ist. Die Dachformen sind relativ freigestellt: Satteldächer, versetzte Pultdächer oder Tonnendächer sind zulässig.

An dieses fächerförmig um das Treppenhaus sich entwickelnde Appartementhaus sind Seitenflügel geplant, die sich von 3 bis 2 Geschossen herunterstaffeln. Diese Seitenflügel sind andereinandergereiht so geplant, daß von einem Treppenhaus jeweils 3 Wohnungen erschlossen werden. Der Eingang liegt immer 10 cm über OKT. Gebäude, die länger als 50 m sind, sind als geschlossene Bauweise ausgewiesen, und unter 50 m als offene Bauweise. Vom Charakter ähneln sich die Varianten 1-4. Die GRZ liegt einschl. aller versiegelten Flächen bei 0,35, (die GRZ bezogen auf die überbauten Flächen der Gebäude liegt bei 0,17) die GFZ bei 0,5.

#### Teilgebiet 5 (Kurmittelhaus) SO-Kur

Das Kurmittelhaus wird von dem gleichen Investor gebaut und an die Stadt Heiligenhafen vermietet. Es ersetzt ein zu klein gewordenes altes Gebäude, das in seiner Funktion aufgegeben wird. Das neue Gebäude ist halbkreisförmig geplant. Es steigt von der runden Traufe (I-geschossig) radial auf zwei Geschosse an. Das Dach fällt vom Mittelpunkt bis zur Traufe mit einem Staffelabsatz, der die Galeriezone markiert ab. Der Eingang wird durch den tangential verlaufenden Fußweg mit einem überdachten Eingang betont, den sich zwei Kioske vis à vis zuordnen. Die GRZ ist relativ hoch, da die Grenzen der Nutzungsunterschiede zwischen dem Hotel, den Hotelappartements und dem Kurmittelhaus nur fiktiv gezogen werden.

#### Teilgebiet 6 (Hotel) SO-Hot

Über einem 1-geschossigen Sockelgeschoß für alle Sonderfunktionen des Hotels, wie Küche, Rezeption, Personal, Restaurants, Wäsche, externe Anlieferung u.s.w. erhebt sich ein 3-geschossiger Bettentrakt, wobei das letzte Geschoß wie im Teilgebiet 1-4 beschrieben im Dachraum befindet bzw. als Staffelgeschoß auszubilden ist. Die Traufhöhe ist deshalb begrenzt. Mit der geschwungenen Form in Verbindung mit dem halbkreisförmigen Kurmittelhaus soll formal der städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden. Zwischen dem Landeskrankenhaus im Süden und den sehr massiv und kubisch wirkenden Ferienzentrum soll diese Hotelarchitektur dem Feriengedanken mehr entsprechen. Die Flachdächer sind zu begrünen, dem Bettentrakt sind Balkone vorzuhängen, damit eine durchsichtige 2. Haut vor der Außenwand entsteht, die mit Licht und Schatten das Gebäude strukturieren soll.

#### SO-SFS (Spiel- und Freizeitsport)

Die beispielbaren Flächen sind mit Rasen anzupflanzen und zu unterhalten. Mit dem Betreiber der Ferienanlage ist privatrechtlich zu regeln, daß auf den Freiflächen zwischen den Buschanpflanzungen Spielgeräte für Kinder und Tischtennisplatten aufgestellt werden. Von den Ballspielarten sollen Tennis und Squash ausgeschlossen werden. Die schallabsorbierende Rasenfläche und der Ausschluß von Tennis und Squash sollen die Lärmentwicklung mindern.

#### 9.4 Auswirkungen des Hochwasserschutzes auf die Planung:

Im Generalplan für Deichverstärkung, Deichverkürzung und Küstenschutz in Schleswig-Holstein vom 05.11.86 ist festgelegt worden, daß in Verbindung mit der Forderung aus der LBO Aufenthaltsräume oberhalb 3 m üNN anzuordnen sind. Auf Empfehlung des ALW in Lübeck (AZ: 20e/5121.2-4 Heiligenhafen 1734) sollte die Oberkante Erdgeschoßfußboden auf mindestens 3,50 m üNN gelegt werden. Dies ist im Teilgebiet 2 mit 3,60 m üNN und im Teilgebiet 3 mit 3,30 m üNN annähernd erreichbar. In den tiefergelegenen westlichen und östlichen Teilgebieten wäre diese Empfehlung jedoch nur dadurch erreichbar, daß

das übrige Gelände um weitere 50 cm angehoben werden müßte. Die Planung berücksichtigt mit der Mindesthöhe von 3,10 m üNN im Teilgebiet 1 und 4 und mit 3,00 m üNN im Teilgebiet 5 und 6 nur die Mindestforderung des Hochwasserschutzes, um die Übergänge zur Landschaft im Westen und zum Eichholzweg im Osten nicht deutlicher in Erscheinung treten zu lassen (§ 9 (2) LBO). Da das gesamte Areal des Sondergebietes SO-Hot, SO-Hap und SO-Kur auf mindestens 3 m angehoben wurde, besteht bei Hochwasser eine hochwasserfreie Landverbindung zum Gelände des Landeskrankenhauses auf der Südecke und zum Feldweg auf der Südwestecke. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Kopfgebäude in den Teilbereichen 1 - 4 liegen mit 4,00 und 4,70 m üNN weit oberhalb der empfohlenen Höhe von 3,50 m. Die Abfahrtsrampen zu den Tiefgaragen wären durch Abschottungen zwischen den Betonbrüstungen so abzudichten, daß die Keller hochwassergeschützt wären. Die Anschlußhöhen zum Gelände sind jedoch gemäß Planung einzuhalten.

#### 10) Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungs- und Erschließungskosten entfallen für die Stadt Heiligenhafen, weil der Investor die Kosten für diese Leistungen übernommen hat.

Heiligenhafen, 15. August 1994

Stadt Heiligenhafen  
Der Magistrat

  
Bürgermeister



Gesamtfläche B-Plan Nr. 60  
 davon § 15 a LNatschG-Flächen  
 SO Spiel + Freizeitsport

53.390 m<sup>2</sup>  
 7.810 m<sup>2</sup>  
 8.051 m<sup>2</sup>

Berechnung der GRZ / GFZ

Teilgebiet	1 SOHAP	2 SOHAP	3 SOHAP	4 SOHAP	Summe 1 - 4	5 SO Kur	6 SO Hot
Grundstücks- anteil (m <sup>2</sup> )			30 522			2 247	4 760
überbaute Fläche (m <sup>2</sup> )	1596	1301	1301	1011	5 209	1 031	2 593
Terrassen	187	120	120	75	502		100
Wege/Straßen Rampen			3 037			390	619
Stellplätze			1 238				61
Summe aller befestigten Flächen, einschl. Gebäude § 19 (4) 1.-5. BauNVO					9 986	1 421	3 373
Tiefgaragen	X	X	X	X			X
GRZ Gebäude					0,17	0,46	0,54
zul. GRZ x0,5					0,26		0,81
GRZ errechnet					0,33 < 0,8	0,63	0,71 < 0,8
Geschoßfläche § 20 (3) BauNVO	4 496	3 706	3 706	2 236	9 839	1 800	6 970
GFZ					0,46	0,80	1,46
gewählt GRZ					0,35	0,65	0,75
GFZ					0,50	0,80	1,5

Anteil versiegelter Flächen an der SO-Gesamtfläche

Bebauung	8 833 m <sup>2</sup>	
Terrassen	602 m <sup>2</sup>	} 5 886 m <sup>2</sup>
Wege, Straßen, Rampen	4 046 m <sup>2</sup>	
99 Stellplätze	1 238 m <sup>2</sup>	
Summe	14 719 m <sup>2</sup>	

GRZ auf das gesamte SO-Gebiet bezogen (ausschl. 15 a-Flächen):

$$\frac{14719}{45580} = 0,32$$

GRZ Gebäude auf das gesamte SO-Gebiet bezogen:

$$\frac{8833}{45580} = 0,19$$

Wege, Straßen, Rampen, Stellplätze und Terrassen haben einen Anteil an der Gesamtfläche der SO-Gebietes von 13 %.