



22.02.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Erhaltungsgebot Einzelbäume

Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass standörtlich festgesetzte Bäume gesichert und ersetzt werden, auch wenn sie nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen fallen.

Erhaltungsgebot für eine Landschaftshecke

Entlang des Ostrand des Plangebietes wird eine 2,5 m breite Fläche mit Bindung für die vorhandene Bepflanzung belegt. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen so zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, dass eine Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern gesichert wird. Dadurch wird analog zum westlichen Baugebietsrand auch zur östlich gelegenen Einfamilienhausnutzung eine ortsgerechte Eingrünung gesichert.

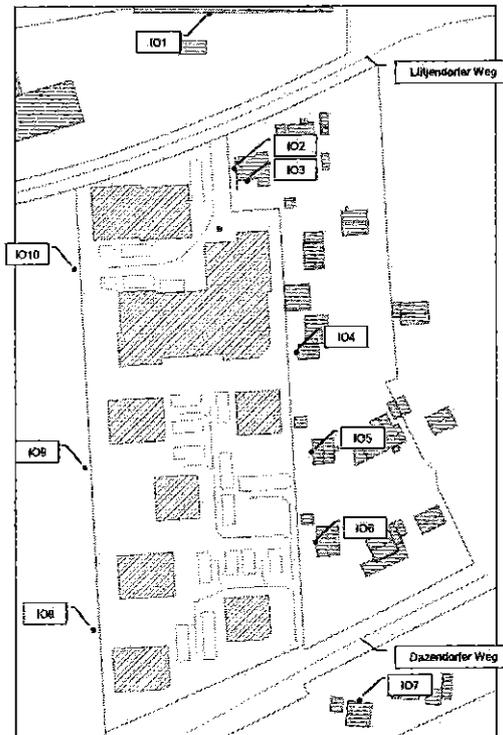
2.3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose durch die AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017; vgl. Anlage 4) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Wirkung anlagen- und verkehrsbedingten Lärms aus dem Plangebiet auf die Nachbarbebauung

Es wurde untersucht, ob sich anlagen- und verkehrsbedingter Lärm aus dem Plangebiet nachteilig auf die benachbarte Bebauung auswirken kann. Hierzu wurde eine Schallausbreitungsrechnung zu den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes, die den Geräuschquellen am nächsten liegen, durchgeführt und in Lärmkarten und Tabellen dargelegt. Die Schallimmissionsprognose erfolgte als detaillierte Prognose gemäß TA Lärm.

**Abbildung 10: Lageplan der untersuchten Immissionsorte
(aus: KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017)**



Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarbebauung bei Berücksichtigung aller auftretenden Geräuschabstrahlungen (Betriebsgeräusche aus dem Pflegeheim im WA 1, Verkehrsgeräusche aus den Zufahrten und Stellplätzen des Wohngebietes WA 2) eingehalten werden.

Auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, die für die Emissionen der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet, welche in das Allgemeine Wohngebiet WA 2 führt, zur Beurteilung herangezogen werden, können für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarbebauung bei Berücksichtigung aller auftretenden Geräuschabstrahlungen eingehalten werden.

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen für die Nachbarbebauung erforderlich.

Wirkung von Verkehrslärm auf das Plangebiet

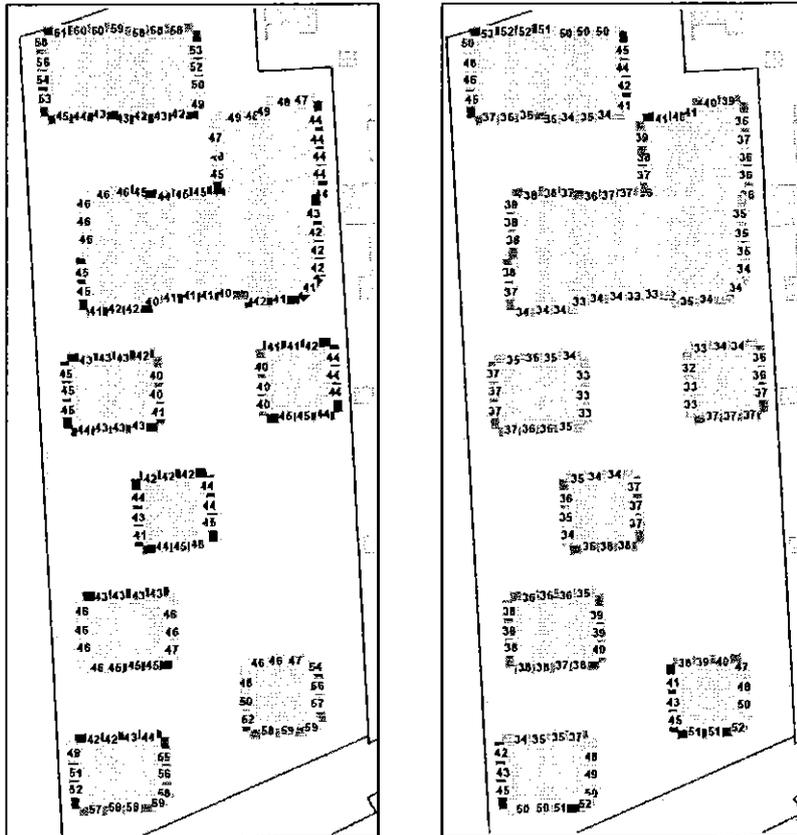
Das Plangebiet selbst ist durch Verkehrslärm vom Dazendorfer Weg (K 41) und vom Lütjenburger Weg nördlich und südlich des Geltungsbereiches betroffen. Die Lärmimmissionen können die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen. Die Ergebnisse der Schalleinwirkung aus Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet wurden in Lärmkarten und einer Gebäudelärmkarte dargestellt.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

22.02.2018

Abbildung 11: Gebäudelärmkarte Straßenverkehr 1.OG (Tag / Nacht)
(aus: KUNSTMANN, LÖSCHKE, 2017)



Die Einwirkung auf das Plangebiet durch vorhandene Verkehrswege überschreitet die im Allgemeinen Wohngebiet anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den am nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes angeordneten Gebäuden und dort an den unmittelbar den Verkehrswegen zugewandten Fassaden.

Gesunde Wohnverhältnisse werden bei Verkehrslärm allerdings bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) in der Regel als gewahrt angesehen. D.h. bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln vor Fassaden geplanter schutzwürdiger Nutzungen von ≤ 60 dB(A) tags und ≤ 50 dB(A) nachts kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Eine Festsetzung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird hier als nicht notwendig erachtet.

Bei der Beurteilung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen zeigt sich, dass dies aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten ist, weil Lärmschutzwände bei den geplanten mehrgeschossigen Gebäuden in einer Höhe benötigt würden, die mit dem Ortsbild nicht vereinbar wäre.

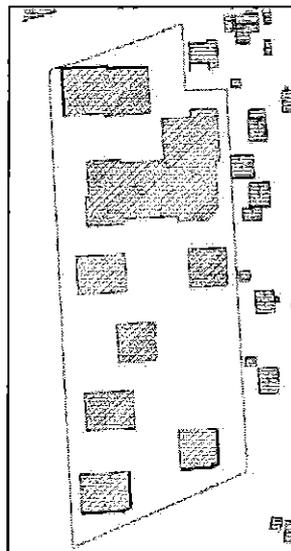
Ein Abrücken der Baugrenzen für die am Dazendorfer Weg geplanten Gebäude wurde bereits berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können weiterhin im Bauantragsverfahren durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Ziel der planerischen Lösung und von den hier getroffenen Lärmschutzfestsetzungen ist es, im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zu gewährleisten. Dazu sind gemäß VDI 2719 in Allgemeinen Wohngebieten mittlere Innenpegel für Wohnräume von tags höchstens 30 bis 35 dB(A) und für Schlafräume von nachts höchstens 25 bis 30 dB(A) zu gewährleisten. Damit werden tagsüber eine weitgehend störungsfreie Kommunikation im Innenbereich und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen ermöglicht.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die relevanten Fassadenabschnitte der Wohngebäude sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Als maßgeblicher Außenlärmpegel wird der berechnete Verkehrslärmpegel an den Fassaden um 3 dB erhöht. Im Nachtzeitraum gelten um 10 dB verminderte Lärmgrenzwerte. Sofern die Differenz zwischen Tages- und Nachtimmission weniger als 10 dB beträgt, was hier der Fall ist, ist der Außenlärmpegel im Nachtzeitraum relevant. Für einen Nachweis im Sinne der DIN 4109 ist der um 3 dB erhöhte (s.o.) Nachtlärmpegel dann um 10 dB zu erhöhen und als Tageslärmpegel anzusetzen. Berechnungsgrundlage bildet die Gebäudelärmkarte Straßenverkehr nachts.

Die nachfolgend dargestellten, markierten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB) und erfordern passive Lärmschutzmaßnahmen.

Abbildung 12: Fassaden mit Lärmbelastung großer Lärmpegelbereich II





Gemäß der Schallimmissionsprognose werden zum Schutz vor Verkehrslärm folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm (Straße) müssen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude die Außenbauteile von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den geltenden Vorschriften nachzuweisen. Das verwendete Nachweisverfahren muss mindestens den grundlegenden Schutzanspruch nach DIN 4109:1989-11 gewährleisten.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Schallgedämmte Lüftungen

Bei Neu-, Um- und Ausbauten schutzbedürftiger Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten straßennahen Fassadenbereichen mit Lärmpegelbereich III zum Schutz der Nachtruhe gemäß VDI-Richtlinie 2719 Schlaf- und Ruheräume, an denen ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) nachts überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß des ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB) nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Prognose oder Messung) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Außengeräuschpegel (nachts) resultieren.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. S. 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. S. 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahr-

bahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

2.5 Hinweise

Regenwasserableitung

Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 2,4 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. Das Drosselbauwerk muss gemäß DWA A 117 auf ein 10-jähriges Ereignis bemessen sein. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen. Eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal im Dazendorfer Weg scheidet aus, weil dort keine Kapazitäten mehr vorhanden sind.

Baumschutzsatzung

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumfällungen auf den Baugrundstücken sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 des Bebauungsplans ausgeglichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Für erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsgrünflächen, gelten die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen und die textliche Festsetzung Nr. 7.6. Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 können hierfür nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Grundwasserhaltung

Grundwasserhaltungen sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises anzuzeigen.

Einmündungsbereich Planstraße A in die Kreisstraße 41

Die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Kreisstraße 41 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Sichtfelder

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.



Anlagen an Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Hinweise für die Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 (Fledermäuse)

Die Standorte für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren).

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 ist möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingegrenzt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben kann. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 mit der zuständigen UNB abzustimmen.

3. Verfahren

3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 17.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom wurde die Planung des Bebauungsplans Nr. 89 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat am den erneuten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungs-



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 89 unterrichtet. Es wurden 2 Stellungnahmen, unterzeichnet von mehreren Anwohnern, abgegeben.

3.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 89 unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aufgrund weitergehender Planungen des privaten Vorhabenträgers. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze um eine oberirdische Zufahrtsstraße mit 5,50 m Breite.
- Ergänzung einer Regelung sowie Ausweisung einer Fläche für öffentlich nutzbare Besucher-Stellplätze für das Geschosswohnungsbaugebiet WA 2.
- Reduzierung der Anzahl geplanter Wohngebäude im WA 2 von 8 auf 7 sowie der beabsichtigten Wohneinheiten von ca. 95 WE auf ca. 85 WE.
- Festlegung eines Fahrrechtes zwischen dem Baugebiet WA 2 und der Probst-Röhl-Straße ausschließlich für Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeuge über das Privatgrundstück Probst-Röhl-Straße Nr. 14.

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden sechs Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

3.5 Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich die Erforderlichkeit einer Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang des Dazendorfer Weges.
- Dadurch bedingt erfolgt eine Änderung der Erschließung des südlichen Baugebietes WA 2 über eine öffentliche Verkehrsstraße, die als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet wird.
- Weiterhin werden die Baukörper entlang des Dazendorfer Weges im Baugebiet WA 2 entsprechend der Anbauverbotszone weiter abgerückt.
- Das Baukonzept für das Baugebiet WA 2 wird dahingehend geändert, dass die Anzahl der Baukörper und damit der geplanten Wohneinheiten reduziert wird. Entsprechend wird die GRZ für die Hauptanlagen von 0,4 auf 0,25 reduziert.
- Für das Baugebiet WA 2 werden keine Tiefgaragen mehr vorgesehen, sondern der ruhende Verkehr oberirdisch angeordnet. Die Festsetzung für die zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten wird für das Baugebiet WA 2 von 0,7 auf 0,6 zurückgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf Meter über Normalhöhen null umgestellt.
- Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung für die Planung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.
- Es erfolgte eine Überarbeitung der Anpflanzungsgebote und der Flächen bzw. Einzelbäume mit Pflanzbindung.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

- Es wurde eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet durchgeführt. Die sich daraus ergebenden passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

3.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behördenbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den geänderten Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden fünf Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

3.7 Fassung zum Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 89. Aufgrund der Hinweise der UNB bezüglich der nachteiligen Erfahrungen bei der Verwendung von Fledermausgroßraumhöhlen kommt es zu einer Anpassung der Festsetzungen für die Ersatzquartiere für Fledermäuse. Diese werden auf die Verwendung von normal großen Fledermaushöhlen umgestellt. Die Ableitung der Anzahl der Ersatzquartiere wird ergänzt. Zum Umgang mit dem Regenwasser wird dem Hinweis gefolgt bei den in den Baugebieten vorzusehenden Rückhalteanlagen mit Drosselübergabe auf ein 10-jähriges Regenereignis abzustellen. Weitere Hinweise zu Grundwasserhaltung, Abstimmung des Einmündungsbereiches der Planstraße A in die Kreisstraße 42, Sichtfeldern, Anlagen an Bundeswasserstraßen sowie zu den Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 (Fledermäuse) werden ergänzt. Insgesamt handelt es sich um Änderungen und Ergänzungen redaktioneller Art.

4. Durchführung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Lütjenburger Weg und Dazendorfer Weg“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die Kosten für die Herstellung der Baugebiete einschließlich der neuen öffentlichen Verkehrsfläche trägt der Vorhabenträger.

5. Flächenbilanz

| PLANUNG Flächennutzung | Fläche in m² | Flächenanteil in % des Plangebietes |
|--|--------------------------------|--|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1 | 7.300 | 37,8 % |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2 | 9.860 | 51,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zur Probst-Röhl-Straße | 95 | 0,5 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche, Dazendorfer Weg | 320 | 1,7 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche, Lütjenburger Weg | 315 | 1,6 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche, Planstraße A | 800 | 4,1 % |
| Öffentliches Verkehrsgrün | 640 | 3,3 % |
| Summe PLANUNG Plangebiet | 19.330 | 100 % |

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplans Nr. 89 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -



7. Literatur- und Quellenverzeichnis

BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE (2018): Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 89, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung. Kiel.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

KUNSTMANN, H., LÖSCHKE, H. (2017): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 89 „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“, Dazendorfer Weg, heiligenhafen, Gutachten. Leipzig.

MÜCKE, E. (2016): Baugrundbeurteilung. Baumaßnahme: Wohnen im Park, Entwicklung eines Neubaugebietes am westlichen Rand von Heiligenhafen, zwischen Lütjenburger Weg und Dazendorfer Weg. Kiel.



22.02.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

8. Anlagen

Anlage 1: Löschwassernachweis


ZVO ENERGIE GMBH

ZVO Energie GmbH Wagrienring 3-13 23730 Sielkendorf

SWUP GmbH
Landschaftsarchit. Stadtplan. Mediation
Harksheider Weg 115c
25451 Quickborn

Telefon 04561 399-391
Telefax 04561 399-9 391

Thorsten Plath
t.plath@zvo.com

**Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 19.01.2017
für das Bauvorhaben "B-Plan 89, Lütjenburger Weg, Heiligenhafen"**

Sehr geehrte Damen und geehrte Herren,

für das oben genannte Bauvorhaben benötigen Sie einen Feuerlöschnachweis über 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann nach unseren Betriebserfahrungen die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Diese Hydranten liegen an zwei unterschiedlichen Druckzonen (in der Anlage als hell-grüner und hell-orange Bereich gekennzeichnet). Die Entnahmemenge von 96 m³/h kann auf jeden Fall aus beiden Bereichen einzeln entnommen werden, jedoch empfiehlt es sich, bei Feuern mit höherer Wasserentnahmemenge, aus beiden Bereichen parallel Wasser zu entnehmen, also gleichzeitig.

Wir bitten die Stadt Heiligenhafen um entsprechende Benachrichtigung der zuständigen Feuerwehr, damit in einem Einsatzfall entsprechend die Hydranten aus beiden beschriebenen und dargestellten Bereichen benutzt werden, um eine entsprechend hohe Löschwassermenge zu gewährleisten.

Diese Aussage gilt für folgende Bedingungen und Zustände im Netz:

- normale Betriebszustände im öffentlichen Trinkwassernetz d.h. keine Störung, keine Spitzenzeit, keine Baumaßnahme oder Instandsetzungsarbeit
- jetzige Ausbauzustand der Wasserversorgungsleitungen
- jetzige betriebliche Fahrweise und Versorgungssituation
- Wasserentnahme über ein Standrohr mit zwei B-Abgängen

Diese Aussage ist durch eine Rohrnetzrechnung eines externen Rechenzentrums für Versorgungsnetze bestätigt worden. Im Einzelfall können vor Ort gesonderte Leistungsteste durchgeführt werden, um die exakt zur Verfügung stehende Löschwassermenge festzustellen. Sie können dies bei uns kostenpflichtig in Auftrag geben.

| | | |
|--|--|---|
| Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl. Kfm. Rüdiger Lange-Jusel Vorsitzende des Beirates: Dipl.-Ing. oec. Geske Strohmeier | Sparkasse Horsteln IBAN: DE21 2130 2240 0000 0750 50 BIC: SOLADE33HAN Ust.-ID-Nr.: DE 814 066 744 | Beauftragter/Direkt: Wagrienring 3-13 23730 Sielkendorf Stz.: Fehmarnstraße 61/62 HRB 1892 BS AG Lübeck |
|--|--|---|



Als Anlage erhalten Sie einen Planausschnitt unseres Wasserrohrnetzes, auf denen das betreffende Objekt und die möglichen Hydranten markiert sind. Nur für diese Hydranten gilt unsere obige Aussage.

Mit freundlichen Grüßen

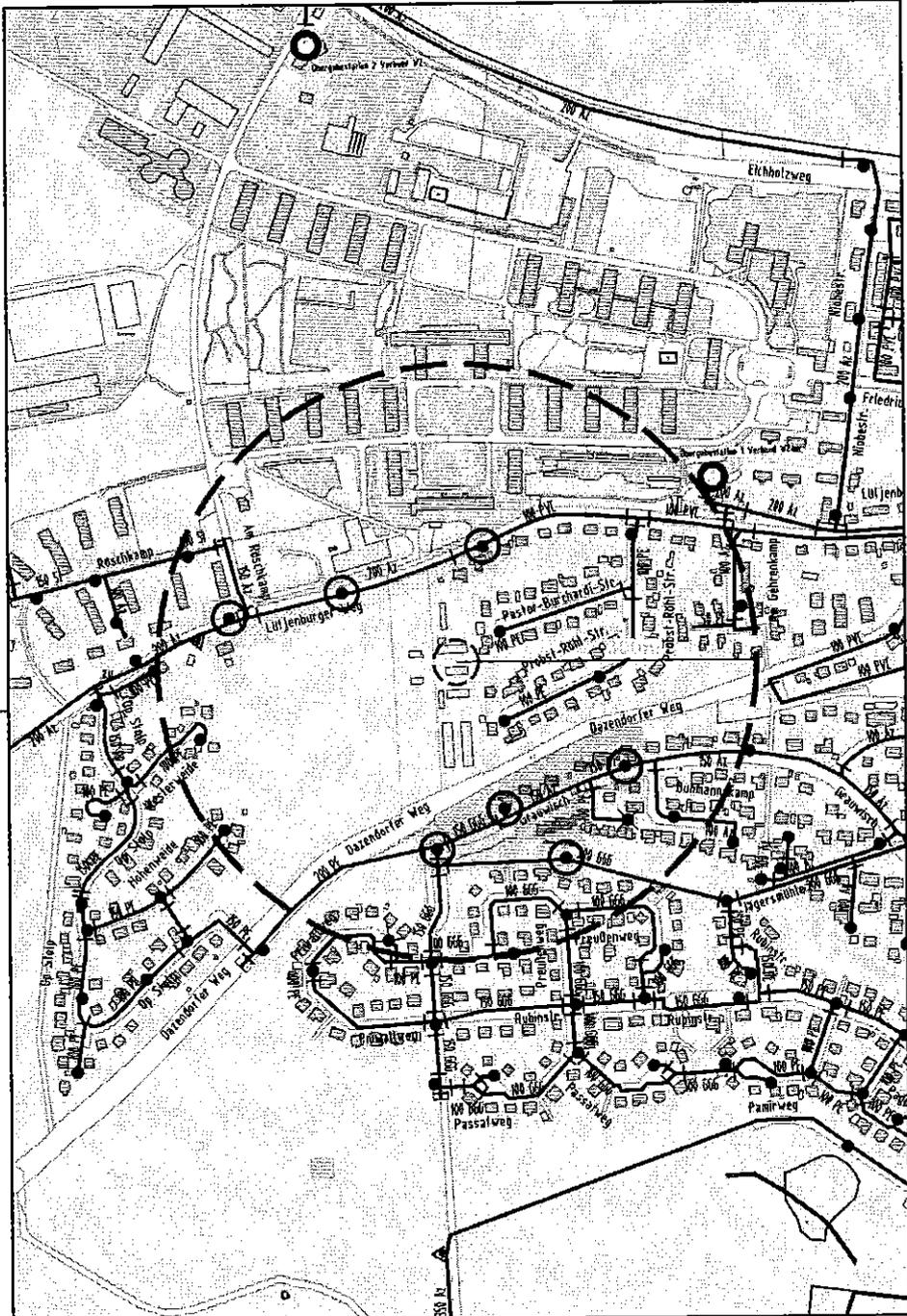
i.A. 

Thorsten Plath
Abteilungsleiter Wasserversorgung



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

22.02.2018



| | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------------|---------------------------------------|
| Bemerkung: Nachweis der Feuerlöscherfreiheit B-Plan 89 Lütjenburger Weg Heiligenhafen | Sparle: Wasser N 1:5000 | | ZVO Entwässerung Abwasser | ZVO Energie Gas Wasser Strom |
| | Datum: 19.01.2017 14:34 | | | |
| | Name: Thorsten Plath | | | |



Anlage 2: Ausbaustandard für die geplante öffentliche Erschließungsstraße

Ausbaustandard Erschließungsstraße Gelände „ehemalige Hühnerfarm“

Straßenaufbau:

Aufbau der Erschließungsstraße gemäß RSTO 12 für die Belastungsklasse 1,0 oder höher. Zur Bestimmung der Mindestdicke des frostsicheren Oberbaues sowie ggf. erforderlicher Untergrundverbesserung Baugrunduntersuchung mit mindestens zwei Sondierbohrungen durch ein geotechnisches Labor durchführen lassen.

Ausführung in Pflasterbauweise, Farbton: rot-schwarz nuanciert, Betonrechteckpflaster 20/10/8 cm

Einfassung mit Betonrumborden

Fahrbahnbreite \geq 5,50m

Wendehammer mit Durchmesser \geq 22,00m

Eckausrundungen der Einmündung zur Kreisstraße entsprechend der Schieppkurven eines 4-achsigen Müllfahrzeuges bemessen. Prüfung und Freigabe der Knotenpunktplanung durch das LBV SH

Herstellen einer funktionsfähigen Straßenentwässerung mit Anschluss an einen bestehenden Vorfluter, Planumsdränage

Straßenbeleuchtung nach Vorgabe der Stadt Heiligenhafen:

Mast aus verzinktem Stahl, rund konisch, oberer Durchmesser 76mm, Konizität 1:10 mm, Lichtpunkthöhe 4,50m

Aufsatzleuchte: Siteco SL 10 mini (5XA5B11K1B08 einschl. Mastflansch)

LED Aufsatzleuchte mit primärer Lichtlenkung
Mit Reflektor, aus Kunststoff, Alu bedampft,
primäre lichttechn. Abdeckung: aus PMMA, klar,
Lichtaustritt: direkt strahlend
primäre Lichtcharakteristik: asymmetrisch
Montageart: Aufsatz
mit 1 x LED-Modul Farbtemperatur 4000K
Vorschaltgerät: EVG Plus,
Steuerung: digitale Kommunikationsschnittstelle
zwischen EVG und LED-Modul, Leistungsreduzierung,
Überhitzungsschutz, Konstantlichtstrom-Steuerung,
zellabhängige Lichtstromsteuerung, flexible
Lichtstromparametrierung, elektronische
Leistungsreduzierung, mit Klemme, 5-polig, max. 2,5mm²,
Netzanschluss: 220-240V, AC, 50/60Hz,
Beginn der Lebensdauer: 35W
Ende der Lebensdauer: 51W
Reduzierung: 10 W
Leuchtgehäuse aus Aluminium, Druckguss,
pulverbeschichtet, Siteco-eisenglimmer (DB 702S),
Länge: 800 mm
Breite: 167 mm
Höhe: 145 mm
Zopfmaß: 60/76 mm
Mastflansch für Zopfmaß: 76mm 5XA5B100XM1
Schutzart(gesamt): IP 68
Schutzklasse (gesamt): SK II (schutzisoliert)
Prüfzeichen: CE, ENEC 10, VDE

Siteco Lighting AG, Siteco Lighting AG

Beschilderung / Verkehrszeichen:

Aufstellen der erforderlichen Beschilderung nach Vorgaben der städtischen Straßenverkehrsbehörde.

Kontrollprüfungen Straßenbau:

Durchführung von Kontrollprüfungen durch ein geotechnisches Labor, Art und Umfang der Kontrollprüfungen entsprechend der ZTV E-StB 09 und der ZTV SoB-StB 04

Anforderungen an die Tragschichten Straßenbau:

Für die ungebundenen Tragschichten dürfen nur Baustoffgemische verwendet werden, die den Anforderungen der TL SoB-StB 2004/ Fassung 2007 entsprechen.

Stadt Heiligenhafen – FB 4 Hoch- und Tiefbau
Dipl.-Ing. Roland Pfündl
19.06.2017