

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	20. SEP. 2018	11
	<b>des Hauptausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 (Friedrich-Ebert-Straße 43 und 43 a)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 22.03.2018 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 (Friedrich-Ebert-Straße 43 und 43 a) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 23.05.2018.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt sowie Planzeichnung und Begründung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 91 (Friedrich-Ebert-Straße 43 und 43 a) vorgebrachten Anregungen hat die

Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 91 (Friedrich-Ebert-Straße 43 und 43 a), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 91 (Friedrich-Ebert-Straße 43 und 43 a) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse [www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de) eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

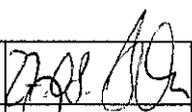
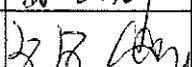
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	22.09.
Büroleitender Beamter	

## **Beschlussempfehlungen**

zu den im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB zu dem **Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen** eingegangenen Stellungnahmen:

### **I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1 Kreis Ostholstein – vom 20.06.2018**

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Denkmalschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

##### **1.1 Bauleitplanung**

Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht ergehen keine Anregungen und Hinweise.

Formal wird darauf hingewiesen, dass die BauNVO 2017 gilt. (*Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*).

##### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden berücksichtigt.*

##### **1.2 Naturschutz**

Durch diese Planung werden folgende Rechtsvorschriften verletzt, wenn der Bauleitplan in dieser Form wirksam wird:

##### **Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass bei Abbruch der vorhandenen Gebäude Ersatzmaßnahmen für Rauchschwalben und Fledermäuse erforderlich sind.

Die Beschreibung der Maßnahmen in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 3.6.2 ist nicht ausreichend. Die erforderlichen Fristen und Ersatzmaßnahmen müssen als textliche Festsetzung auf der Planungskarte aufgeführt werden, da mit Rechtskraft des B-Plans der Eingriff vorbereitet wird.

##### **Beschlussempfehlung:**

*Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.*

*Bisher ist es gemäß den Kommentierungen zum BauGB üblich, dass für nicht boden- und standortbezogene Maßnahmen des Artenschutzes sowie die bodenrechtliche Relevanz fehlt und sie deshalb nicht textlich festgesetzt werden können.*

*Es ist äußerst fraglich, ob beispielsweise für eine Festsetzung zum Anbringen von Nistkästen die städtebaulichen Gründe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB vorliegen. Vielmehr war es bisher gängig, dass diese Maßnahmen bzw. dazugehörige Gutachten Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird und somit deren Umsetzung gesichert wird.*

*Aufgrund dessen wird keine Möglichkeit gesehen der Forderung nachzukommen, da dafür keine rechtliche Grundlage zur Verfügung steht.*

### 1.3 Boden- und Grundwasserschutz

#### Grundwasserschutz

Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es ist weder ein Wasserschutzgebiet noch ein öffentliches Trinkwassereinzugsgebiet betroffen.

#### Bodenschutz

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen wurde durch gutachterliche Untersuchungen ausgeräumt.

#### Abfall

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen aufgenommen werden:

- Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.
- Alle beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten. (§7 Abs. 2 KrWG)
- Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, teerölbehandelte Hölzer oder rußbehaftete Schornsteinbestandteile sind, soweit nicht von der Annahme ausgeschlossen, dem Zweckverband Ostholstein als öffentlich-rechtlichem Abfallentsorgungsträger zu überlassen. (§17 KrWG)
- Für asbesthaltige und teeröhlhaltige Abfälle besteht ein (Wieder-) Verwendungsverbot, sie dürfen auch nicht zur Weiterverwendung abgegeben werden.
- Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist nachzuweisen. (§50 KrWG)
- Für die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist eine Abfallerzeugernummer des Kreises Ostholstein erforderlich. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein vergeben. (§28 NachwV)
- Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und bestätigen zu lassen. (§3 NachwV)
- Vor dem Beginn von-Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Die Erstellung eines Schadstoffkatasters ist zu überprüfen. Weiter reichende Informations-, Schutz- und Überwachungspflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt. (§ 15 Abs. 5 Gefahrstoffverordnung)
- Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist die untere Abfallbehörde Ostholstein zu informieren.

Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:

Bei den Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen sind die Vorschriften des Chemikalienrechtes und der Gefahrstoffverordnung insbesondere der TRGS 519 (technische Regeln für Gefahrstoffe) zu beachten.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um diese teilweise ergänzt.*

**1.4 Allgemeines**

Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an [bauleitplanung@kreis-oh.de](mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de).

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Bitte wird gefolgt.*

**2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – vom 24.04.2018 / 24.04.2018**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis: Es können Lärmimmissionen vom TrpÜbPI Putlos ausgehen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.*

**3 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein – vom 24.05.2018 / 24.05.2018**

**3.1** Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“.

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch Wohnbebauung im Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der Niobestraße betrifft die unmittelbare Umgebung einer Vielzahl von Kulturdenkmälern. Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich die denkmalgeschützte Mehrheit baulicher Anlagen, die sog. „Rote Siedlung“ (Friedrich-Ebert-Straße 44, 46, 48, 50; Wildkoppelweg 5, 7, 9; Niobestraße 10, 12; Am Gallenkamp 1, 1a, 3, 3a, 5, 6). Des

Weiteren wird der Geltungsbereich westlich von der Sachgesamtheit „Landeskrankenhaus“ begrenzt, welche sich entlang der Niobestraße und Fachklinik erstreckt. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurde für die geplante Bebauung eine maximale Firsthöhe von 22 Meter ü. NHN festgesetzt, um insbesondere die künstlerischen und städtebaulichen Werte der angrenzenden Kulturdenkmale nicht durch eine zu massige und hohe Bebauung zu beeinträchtigen. Es gilt sich bezüglich des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung einzufügen. Dies wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege begrüßt, da die Planung nur dann denkmalverträglich ist, wenn die Kulturdenkmale dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

- 3.2 Um negative Auswirkungen auf die benachbarten, denkmalgeschützten Objekte zu vermeiden, sind für die geplanten Wohnbauten im Geltungsbereich des Weiteren keine glänzenden Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Die Ausbildung von Flachdächern ist ebenfalls denkmalpflegerisch nicht vertretbar, da diese dem durch die Planung verfolgten Ansatz des Einfügens widerstreben und sich negativ auf die bereits benannten Denkmalwerte der Kulturdenkmale auswirken würden. Dies ist entsprechend in den baugestalterischen Festsetzungen festzuhalten.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt, indem baugestalterische Festsetzungen zu glänzenden Dacheindeckungsmaterialien aufgenommen werden.*

*Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan bereits fest, dass ausschließlich Sattel- / Walmdächer für den betreffenden Bereich errichtet werden dürfen. Damit sind Flachdächer für die Wohngebäude bereits ausgeschlossen.*

- 3.3 Weiterhin werden denkmalpflegerische Bedenken bezüglich einer möglichen Errichtung von Garagen entlang der Friedrich-Ebert-Straße geltend gemacht. In der Planzeichnung sind zwei Umgrenzungen angegeben, die als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dienen sollen. Da für solche baulichen Anlagen keine gestalterischen Angaben existieren und diese sich dementsprechend nicht einfügen, sollen Garagen und andere Nebenanlagen, die im Vergleich zu klassischen Stellplätzen ein größeres Bauvolumen haben, ausschließlich in den hinteren Bereich der Umgrenzung errichtet werden. Wenn sich diese baulichen Anlagen parallel zur Flucht der Wohnbauten oder etwas nach hinten versetzt befinden, prägen sie ungewollt den Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße mit. Dies wäre der städtebaulichen Situation und dem unmittelbaren Umgebungsbereich der Mehrheit baulicher Anlagen nicht angemessen.

Grundsätzlich ist denkmalfachlich und denkmalschutzrechtlich eine Bebauung im definierten Geltungsbereich möglich. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich diese in ihrer baulichen Gestaltung entsprechend dem nachbarschaftlichen Bestand anpassen hat. Sofern die oben formulierten Hinweise und Ergänzungen Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen finden, gibt es keine denkmalpflegerischen Bedenken bezüglich der Aufstellung.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregung wird berücksichtigt, indem die textliche Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wie folgt konkretisiert wird:*

*„Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen mit Zufahrten.“*

**4 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – vom 23.04.2018 / 23.04.2018**

Unsere Stellungnahme vom 26.07.2017 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich „südlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Niobestraße und westlich des Wildkoppelweges“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**5 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck – vom 24.04.2018 / 30.04.2018**

Gegen den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Kreisstraße 41 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die anliegende Ausfertigung des Planentwurfes gebe ich mit meinem Sichtvermerk versehen zurück.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**6 Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 25.04.2018 / 30.04.2018**

Die Telekom-Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unsere Schreiben vom 17.01.2017. Die Telekom beabsichtigt den B-Plan mit FTTH (Glasfaser) zu versorgen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**7 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 24.05.2018 / 24.05.2018**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone, Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland, Zeichenerklärung Vodafone, Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**8 Zweckverband Ostholstein – vom 16.05.2018 / 23.05.2018**

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

**8.1 Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

**Beschlussempfehlung:**

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

**8.2 Wasserversorgung**

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2006 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist vorhanden.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### 8.3 Schmutzwasserentsorgung

Innen liegende Grundstücke müssen Ihr Schmutzwasser an der Grundstücksgrenze der vorhandenen Straße übergeben.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.*

### 8.4 Müllentsorgung

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein.

Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des S 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“.

#### **Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### 8.5 Weitere Hinweise

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH

und der ZVO Energie GmbH.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**9 BUND Schleswig-Holstein – vom 11.05.2018 / 11.05.2018**

Zu dem genannten Vorhaben nimmt der Bund für Umwelt- und Naturschutz, Lorentzdamm 16, 24103 Kiel wie folgt Stellung:

Die Angaben unter 2.1 (Gebietsbeschreibung) sind lückenhaft und aus naturschutzfachlicher Sicht unzureichend. Es befinden sich mindestens zwei Großbäume auf dem Gelände, soweit von außen einsehbar, eine Weide und eine kapitale Eibe (besonders schützenswert). Außerdem sind in größerer Zahl weitere Eiben vorhanden (Hecke, Gebüsch), dazu steht am Nordzaun ein größerer Haselstrauch. Dass einige der vorhandenen (recht großen) Obstbäume alt sind, ist aus Naturschutzgründen eher positiv zu bewerten. Wir meinen, dass dieser Teil des Vorhabenplans nachgearbeitet werden sollte.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Anregung bezieht sich auf die „Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung“ und wird nicht berücksichtigt.*

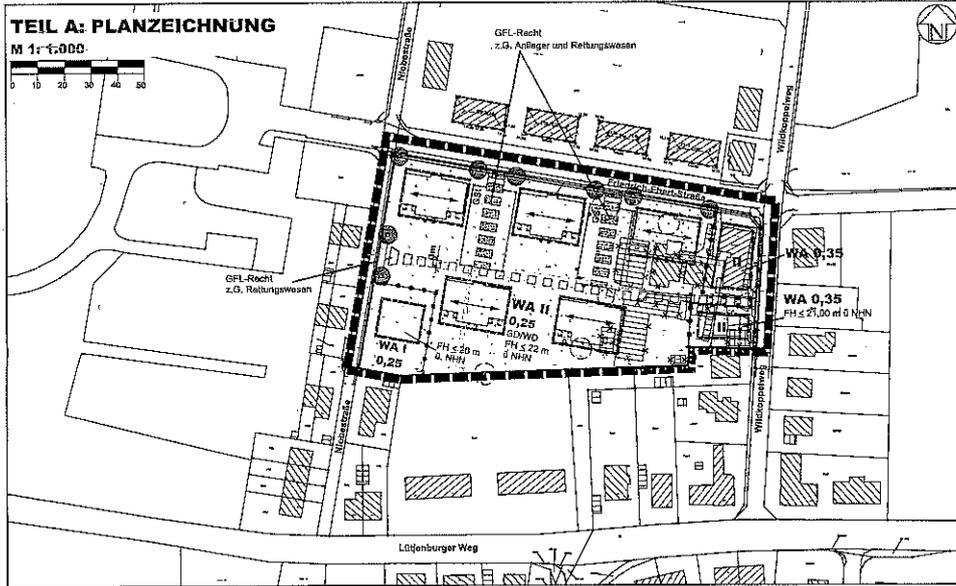
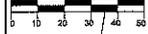
*Die Gebietsbeschreibung in der genannten Untersuchung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes. Sie stellt keine lückenlose Erfassung des Gehölzbestandes des gesamten Plangebietes dar. Zudem wurde der Gehölzbestand vollständig in Hinblick auf Artenschutzpotenziale in der Untersuchung berücksichtigt.*

*Eine dahingehende Nachbearbeitung der „Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung“ wird daher nicht für erforderlich gehalten.*

# BEBAUUNGSPLAN NR. 91 DER STADT HEILIGENHAFEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL  
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß  
FH 22 m ERSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

### VERKEHRSFÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE  
STRASSENVERKEHRSFÄCHEN

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

OST GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZU GUNSTEN DES FLURSTÜCKS 7/24

MIT GEF., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DES RETTUNGSWESEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

MIT GEF., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER UND RETTUNGSWESEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG

FIRSTRICHTUNG

SDWD SATTELDACH / WALMDACH

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV, mit §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße unzulässig. Hier von ausgenommen sind Tiefgaragen mit Zufahrten.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV, mit §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ innerhalb des WA-0,25-Gebietes durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% und die zu einer Grundfläche der insgesamt verfügbaren Fläche von maximal 0,45 überschritten werden. Innerhalb des WA-0,25-Gebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gemäß § 18 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20% überschritten werden.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

#### 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

Terrassen, Balkone und Wintergärten im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO LV, mit § 18 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. RAUMSTÄNDORTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.

### 5. BÖHNEKLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des WA-II-0,25-Gebietes darf die Oberkante des Erdgeschosses auf dem Boden in der Mitte der anstehenden Gebäudemasse nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße liegen. Bei anstehendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße und der der Straßenebene abgewandten Gebäudeseite. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße und der Straßenebene.

### 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB LV, mit § 84 LBO)

#### 6.1 MATERIAL UND FORM DER WOHNGEBÄUDE IM WA-II-0,25-GEBIET

(1) Die Dachbedeckung ist in rot bis rotenm roten Dachfarben und glücksgelblich herzustellen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzende Dachbedeckungsmaterialien sind unzulässig. (2) Die Außenwände sind in rot bis rotenm roten Klinkern herzustellen. Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwände zulässig.

### NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes" in der Fassung von 1992.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Trensekamp 24, 23811 Bad Schwartau, www.pbst.de

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LV, mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung vom 22.06.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 22.06.2017.
- Die öffentliche Beteiligungsphase des Aufstellungsprozesses erfolgt durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 22.06.2017.
- Die Satzung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 22.07.2017 bis 22.08.2017 öffentlich ausgestellt.
- Auf Beschluss der Stadtverwaltung vom 22.08.2017 wurde auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, abgelehnt.
- Die Stadtverwaltung hat am 22.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2018 bis 23.05.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.06.2017 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Besondere der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeiteten Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de im Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit 14.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.

- Heiligenhafen, den ..... Siegel (Möller) -Bürgermeister-
7. Der höchstzulässige Bestand an ... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden wie folgt beschließt:
- Ostberg LH, den ..... Siegel -Örtlich best. Verm.-Sg.-
8. Die Stadtverwaltung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.08.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverwaltung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.08.2017 in Sitzung beschlossen und die Begründung durch (Teil B) Beschluss publiziert.
- Heiligenhafen, den ..... Siegel (Möller) -Bürgermeister-
10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Heiligenhafen, den ..... Siegel (Möller) -Bürgermeister-
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverwaltung sowie die Internetadresse und die Fläche, bei der der Plan mit Begleitung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.08.2017 durch Abdruck eines Hinweisblattes in der „Heiligenhafener Post“ öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verbands- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung übermitteln oder sich erscheinenden Rechtsbehelfen (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinzuweisen worden. Auf die Rechtsbehelfen des § 4 Abs. 3 GO (Bauverfahrensordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am ..... in Kraft getreten.
- Heiligenhafen, den ..... Siegel (Möller) -Bürgermeister-

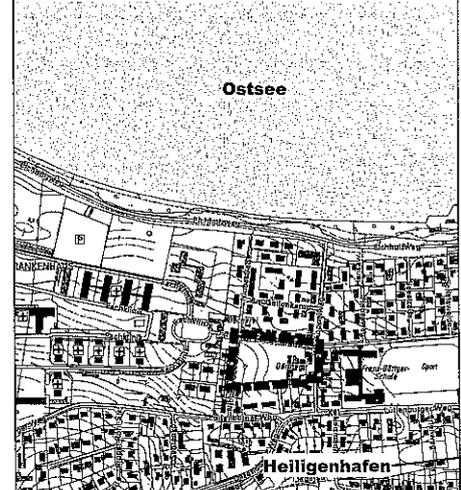
## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91

Für den Bereich östlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Hebestraße und westlich des Viktorienweges

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 11. Juli 2019



Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

### **DER STADT HEILIGENHAFEN**

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER FRIEDRICH-EBERT-STRAÙE,  
ÖSTLICH DER NIOBESTRAÙE UND  
WESTLICH DES WILDKOPPELWEGES

---

VERFAHRENSSTAND (BaüGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
4.1	Stromversorgung	11
4.2	Gasversorgung	11
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	11
4.4	Müllentsorgung	12
4.5	Löschwasserversorgung	12
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
5.1	Bodenschutz	12
5.2	Abfälle	13
5.3	Archäologie	14
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>14</b>

**Anlage 1:** „Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den-Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen“, Dipl.-Ing. Lutz, Hamburg, 20.11.2017

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Niobestraße und westlich des Wildkoppelweges.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Gärtnerei die mittelfristig den Betrieb einstellen wird. Dadurch werden wertvolle innerstädtische Flächen frei, die einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Geplant ist neben der Errichtung eines Einfamilienhauses der Bau von bis zu fünf Mehrfamilienhäusern, welche sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen sollen. Um das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen bedarf es einer Bauleitplanung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.600 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Bereich entlang des Wildkoppelweges wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Landschaftsplan zeigt ebenfalls den überwiegenden Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Heiligenhafen, südlich des Binnensees und östlich der Fachklinik.

Im Westen besteht derzeit eine Fachklinik, die ursprünglich vor dem 2. Weltkrieg als Kaserne errichtet wurde. Direkt nach dem Krieg wurden die Gebäude zu einem Lazarett umgenutzt und danach zu einem Landeskrankenhaus erweitert. Die gesamten Gebäude der Fachklinik einschließlich der angrenzenden Wohngebäude in der Niobestraße (ehemalige Offizierswohnhäuser) stehen als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Auch die Wohngebäude nördlich des Plangebietes in der Friedrich-Ebert-Straße 44 – 50, Niobestraße 10 -12 sowie Wildkoppelweg 5-7 gehören zu den Mehrfamilienhäusern der sogenannten „Roten Siedlung“ und wurden zwischen 1938 und 1939 errichtet und stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.



Luftbildausschnitt, Quelle: Google maps

Das Plangebiet wird an drei Seiten durch die Wohnstraße Wildkoppelweg, Niobestraße und Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Die südliche Begrenzung bilden die Gärten der vorhandenen Wohnbebauung am Lütjenburger Weg. Das Gebiet selbst ist maßgeblich durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb mit einer Weihnachtsbaumkultur geprägt. Der Betrieb wird über eine Zufahrt im Osten über den Wildkoppelweg erschlossen. Über diese Grundstückszufahrt wird auch das derzeitige Wohnhaus auf dem Grundstück erschlossen. An das Wohnhaus grenzen Gewächshäuser und Nebengebäude, bevor sich westlich davon die Anbauflächen und Nadelbaumkulturen anschließen. Entlang des Wildkoppelweges ist das Plangebiet bebaut und an der Ecke Wildkoppelweg / Friedrich-Ebert-Straße befindet sich das zweigeschossige Ladengeschäft des Gartenbaubetriebes.

### **3 Begründung der Planinhalte**

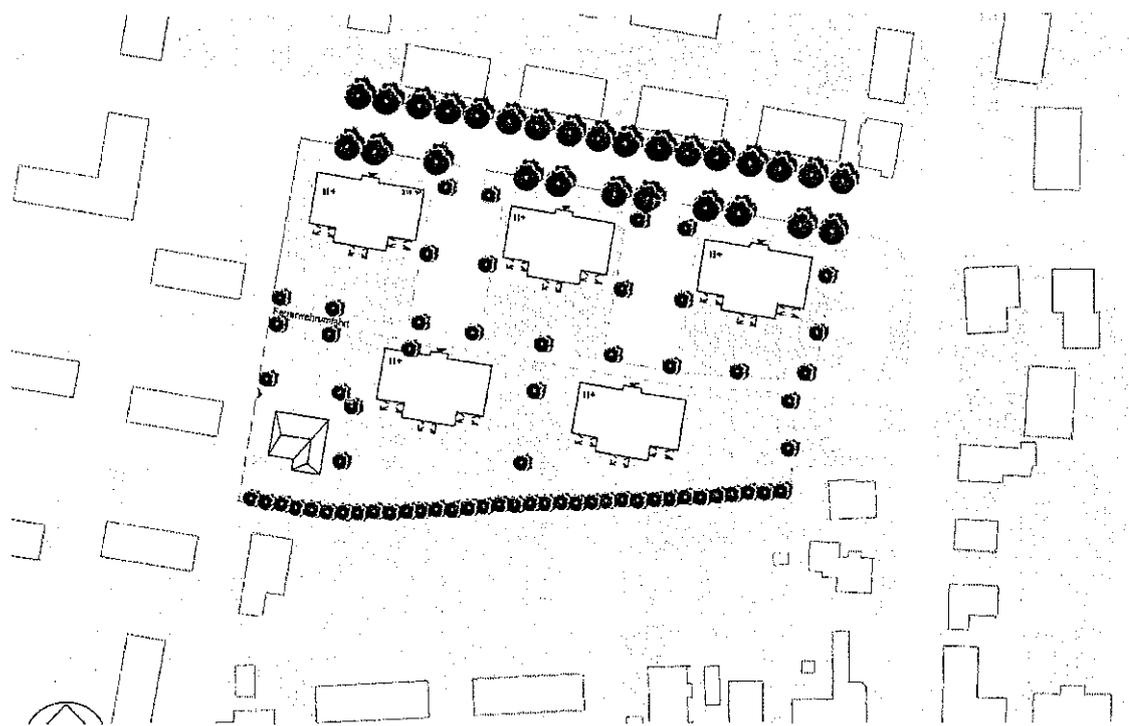
#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	9.945 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.020 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>10.965 m<sup>2</sup></b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsfindung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft und aufgrund der bestehenden Wohnhaustypologien in der Nachbarschaft, die Entwicklung eines Wohnquartiers überwiegend mit Geschosswohnungsbauten favorisiert.



Konzeptskizze Bebauung der Gärtnerei, November 2016, PLOH

Letztendlich ergeben sich keine wesentlich anderen Planungsalternativen aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung.

Aufgrund der besonderen Erschließungssituation in diesem Bereich und dem Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen sind alternative Baugrundstückzuschnitte nahezu ausgeschlossen.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme von Gartenbauflächen. In Heiligenhafen stehen Nachverdichtungsflächen nennenswerten Umfangs nicht zur Verfügung.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren landesplanerischen Zielen und Grundsätzen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind derartige Nutzungen allgemein zulässig.

Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung innerhalb des vorhandenen, baulichen Zusammenhangs ausgewiesen. Eine gute Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild wird durch die Gestaltung der und Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet.

Die Planung hat kaum Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, da sich die Plangebietsflächen als intensiv genutzte Gartenbauflächen mit einer geringen Artenvielfalt darstellen.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der vorhandene Gartenbaubetrieb ist damit zunächst weiterhin zulässig. Nach der Baurechtsnovelle 2017 sind gemäß § 13a Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig (§ 4 (3) Nrn. 1. und 2. Baunutzungsverordnung).

Um das Straßenbild auch weiterhin von Garagen und (überdachten) Stellplätzen freizuhalten wird eine Festsetzung getroffen, die die Errichtung dieser baulichen Anlagen erst 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässt.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird auf ein für Allgemeine Wohngebiete übliches Maß mit 0,25 Westen und 0,35 im Osten festgesetzt. Die höhere Grundflächenzahl im östlichen Bereich ergibt sich zum Teil in der Absicherung der bestehenden Bebauung sowie durch den geplanten Grundstückszuschnitt südlich der bestehenden Zufahrt im Wildkoppelweg.

Zudem wird für die Errichtung der Stellplatzanlagen eine Anhebung der zulässigen Grundflächen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung benötigt (Stellplätze, Zufahrten Nebenanlagen etc.). Dadurch ergibt sich wiederum eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze von 0,4. Dafür liegen entsprechende städtebauliche Gründe vor, da durch den geplanten Ge-

schosswohnungsbau im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung, entsprechend hohe Anforderungen an den Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr sowie auch an Zufahrten für Rettungsfahrzeuge bestehen.

Darüber hinaus kann die maximal festgesetzte Grundflächenzahl 0,25 jeweils um bis zu 20% für Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden. Für die geplante Neubebauung mit Geschosswohnungsbau werden maximal zwei und für den Bereich der geplanten Einzelhausbebauung maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Es erfolgt eine Festsetzung von maximalen Firsthöhen, um ein behutsames Einfügen in die umgebende, teilweise denkmalgeschützte Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude nördlich der Friedrich-Ebert-Straße bewegen sich zwischen 22,54 m und 21,70 m über Normalhöhennull (ü NHN). Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird für die geplanten Neubauten nun eine maximale Firsthöhe von 22 m ü NHN festgesetzt.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Balkone, Terrassen und Wintergärten sind analog zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine flexible Anordnung dieser zu gewährleisten.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Es werden diverse baugestalterische Festsetzungen für den Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten getroffen, um ein einheitliches und harmonisches Bild des geplanten Wohngebietes zu gewährleisten und vor allem auf die denkmalgeschützten Gebäude in der Nachbarschaft einzugehen. Dazu zählt unter anderem die Festlegung der Dachformen und Firstrichtungen sowie auch die zu verwendenden Materialien, die sich im weitesten Sinne an der nachbarschaftlichen Bebauung orientieren.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird grundsätzlich über die Bestandsstraße erschlossen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden die beiden zurückgesetzten Baufenster über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen, welches über die geplanten Gemeinschaftsstellplätze an die Friedrich-Ebert-Straße anschließt. Zudem wird neben diesen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch ein weiteres Recht in Ost-West-Richtung festgesetzt welches das Rettungswesen begünstigt, um hier die Erschließung im Notfall zu gewährleisten. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen, mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen,

sein. Das Lichtraumprofil ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus werden entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Aus denkmalpflegerischen Belangen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße ausgeschlossen. Davon sind allerdings Tiefgaragen mit ihren Zufahrten ausgenommen.

## **3.6 Grünplanung**

Der Baumbestand entlang der Nordseite der Friedrich-Ebert-Straße wird planerisch aufgegriffen und durch weitere Einzelbaumanpflanzungen ergänzt, um einen alleeartige Charakter zu erzeugen.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan initiiert somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Das bezieht sich auch auf Gehölzrodungen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine „*Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen*“ erstellt. Die Potenzialanalyse hat ergeben, dass im Plangebiet eine Reihe von Brutvogelarten und weitere Vogelarten, die das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchen vorkommen können. Fledermäuse haben potenzielle Quartiere in den Gebäuden mit Dachstühlen.

Lebensstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen finden sich aufgrund fehlender Gewässer nicht im Plangebiet. Die Käferart Eremit kann aufgrund fehlender großer Bäume mit großen Höhlungen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

#### Rauchschwalben

Falls es zu einem Abriss des Eckegebäudes Friedrich-Ebert-Straße / Wildkoppelweg kommt, sind davon die Fortpflanzungsstätten von Rauchschwalben im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Die Planung sieht allerdings grundsätzlich den Erhalt des Gebäudes vor. Sollte es trotzdem irgendwann zu einem Abriss kommen, bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG erhalten, wenn künstliche Nisthilfen installiert werden. Die übrigen Arten können ausweichen, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden.

#### Fledermäuse

Bei Abriss der übrigen Bestandsgebäude wären bei potenziell vorhandenen Fledermäusen ggf. Fortpflanzungs- und Ruhstätten betroffen. Der Verlust dieser potenziellen Quartiere in Gebäuden kann durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert werden.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf.

#### Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial (Kap. 3.2) außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Keine Beseitigung des Überdaches an Friedrich-Ebert-Straße / Wildkoppelweg in der Brutzeit der Rauchschwalben von April bis August.
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Rauchschwalben.

- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Gebäuden, falls sie beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.

### **3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Die festgesetzten Standorte für die Einzelbaumanpflanzungen entlang der Friedrich-Ebert-Straße könne zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden, wobei ein Mindestabstand einzuhalten ist.

## **4 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Die Telekom beabsichtigt das Bebauungsplangebiet mit FTTH (Glasfaser) zu versorgen.

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung: Hierdurch kommt es zu einer Erhöhung der abflusswirksamen Flächen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Für die Entwässerung der Verkehrsflächen ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum

Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) maßgeblich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Innenliegende Grundstücke müssen Ihr Schmutzwasser an der Grundstücksgrenze der vorhandenen Straße übergeben.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Ein entsprechender Nachweis über die vorhandene Löschwasserkapazität liegt vor. Demnach ist im Umkreis von 300 m ein Hydrant vorhanden, von dem über einen Zeitraum von 2 Stunden eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser entnommen werden kann.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

Auf der Fläche wird aktuell eine Gärtnerei betrieben. Gärtnereien sind als altlastrelevantes Gewerbe eingestuft. Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen wurde durch gutachterliche Untersuchungen ausgeräumt.

Weitere Hinweise:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

## 5.2 Abfälle

- Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.
- Alle beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten. (§7 Abs. 2 KrWG)
- Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, teerölbehandelte Hölzer oder rußbehaftete Schornsteinbestandteile sind, soweit nicht von der Annahme ausgeschlossen, dem Zweckverband Ostholstein als öffentlich-rechtlichem Abfallentsorgungsträger zu überlassen. (§17 KrWG)
- Für asbesthaltige und teeröhlhaltige Abfälle besteht ein (Wieder-) Verwendungsverbot, sie dürfen auch nicht zur Weiterverwendung abgegeben werden.
- Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist nachzuweisen. (§50 KrWG)
- Für die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist eine Abfallerzeugernummer des Kreises Ostholstein erforderlich. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein vergeben. (§28 NachwV)
- Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und bestätigen zu lassen. (§3 NachwV)
- Vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der

Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Die Erstellung eines Schadstoffkatasters ist zu überprüfen. Weiter reichende Informations-, Schutz- und Überwachungspflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt. (§ 15 Abs. 5 Gefahrstoffverordnung)

- Rechtzeitig vor Beginn Arbeiten ist die untere Abfallbehörde Ostholstein zu informieren.
- Bei den Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen sind die Vorschriften des Chemikalienrechtes und der Gefahrstoffverordnung insbesondere der TRGS 519 (technische Regeln für Gefahrstoffe) zu beachten.

### **5.3 Archäologie**

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

### **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

### **7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

### **8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen ist am ..... rechtskräftig geworden.