

1) Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden. Der Plan entspricht ferner den Ausweisungen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 29. Das Gebiet wird an drei Seiten durch die Straßen Teichtor, Am Herrkamp und Damnteich begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die südliche Grenzlinie der Flurstücke 17/28, 17/59, 17/63, 17/75 und 17/71.

3) Bisherige Planungsfestsetzungen

Der Geltungsbereich der Änderung ist bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesen worden mit einer Festsetzung von 0,4 als Grundflächenzahl und 0,6 als Geschoßflächenzahl. Als Bauweise war die offene Bauweise vorgesehen. Entlang der Straße Teichtor war eine 32,0 m tiefe durchgehende zweigeschossige überbaubare Fläche ausgewiesen. Alle weiteren überbaubaren Flächen ließen eine eingeschossige Bebauung zu. Das Flurstück 463/17 dient der Wohnnutzung und ist mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Auf allen weiteren Grundstücken stehen Gebäude, die vorwiegend durch gesundheitliche Einrichtungen genutzt werden.

4) Ziel und Zweck der Planungsänderung

Das in Heikendorf ansässige Therapie- und Rehabilitations-Centrum mit umfassenden medizinischen Einrichtungen hat in den vergangenen Jahren im Bereich der Chirurgie und Sportmedizin eine große Bedeutung erreicht, die über die regionalen Grenzen hinausreicht. Auch werden zunehmend Patienten aus dem internationalen Ausland behandelt und falls erforderlich über eine längere Zeit medizinisch betreut.

Diese Entwicklung und die Bedeutung des Therapie- und Reha-Centrums hatten zur Folge, daß in den zurückliegenden Jahren vorhandene Gebäude umgebaut und Neubauten errichtet werden mußten. Diese Baumaßnahmen waren notwendig, um den Patienten eine optimale medizinische Versorgung gewähren zu können.

In die Umplanungen einbezogen war auch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, die ebenfalls einen wichtigen Teil der Therapie bilden und für eine außenräumliche, naturbezogene Abwechslung für die Patienten sorgen.

Um die Durchführung der medizinischen Programme auch über einen längeren Zeitraum zu gewähren, muß die Möglichkeit für die Unterbringung von Patienten geschaffen werden. In Angliederung an das bestehende Therapie- und Reha-Centrum ist daher für ein Neubau geplant mit 13 Appartements, Behandlungsräumen (Sportmedizin, Gymnastik und Massagen) und Personalräume sowie Rezeption. Voraussetzung dazu ist der Abriß des bisherigen Wohngebäudes auf dem Flurstück 463/17.

Die Gemeinde Heikendorf möchte den Fortbestand dieser gesundheitlichen Einrichtungen gewährleisten und durch die Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zu einer baulichen Erweiterung ermöglichen. Da die bisherige Nutzung des Plangebietes in seiner Eigenart eindeutig eine klinische ist, beabsichtigt die Gemeinde den Geltungsbereich eindeutig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reha-Centrum auszuweisen. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren entsprechend geändert. Von der geplanten Baumaßnahme wird keine störende Belästigung der benachbarten Wohngebiete ausgehen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes entwickeln sich aus der vorhandenen Bebauung und Gestaltung der Fassaden sowie der Höhenentwicklung des Gebäudebestandes. Ziel ist es, die Einheitlichkeit des Straßenbildes in diesem Teil des Ortes zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist in die Teilgebiete A und B unterteilt, um eine differenzierte Nutzung der Gebäude und Freiflächen zu erreichen. Im Teilgebiet B dienen die Gebäude ausschließlich der Wohnnutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilgebiet A auf 0,45 GRZ und 1,1 GFZ und im Teilgebiet B auf 0,35 GRZ und 0,55 GFZ festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird nach den überbaubaren Flächen differenziert festgesetzt und entspricht der angestrebten Höhenentwicklung der Gebäude im Gesamtbereich. Außer der geplanten Baumaßnahme ermöglichen die Festsetzungen des B-Planes keine weiteren Neubauten.

Für die Einrichtungen im Plangebiet, einschl. des Erweiterungsbaues, sind 48 Stellplätze erforderlich. Die notwendigen 15 Stellplätze für den Erweiterungsbau sind in einer Tiefgarage (Zufahrt von der Straße Am Herrkamp) ausgewiesen. Für die Reihenhäuser in Teilgebiet B sind 5 ST auf einer Gemeinschaftsanlage Am Herrkamp angeordnet. Weitere 16 ST werden auf zwei Teilflächen mit Zufahrt vom Teichtor ausgewiesen. Eine weitere Stellplatzanlage mit 12 Plätzen ist auf einer Grundstücksfläche nördlich des Plangebietes an der Straße Am Herrkamp angeordnet. Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind 9 Parkplätze Am Herrkamp vorgesehen.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenso sind keine bodenrechtlichen Maßnahmen notwendig.

5) Änderungen nach der ersten öffentlichen Auslegung
Die erste öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 28.01. bis 28.02.1991 durchgeführt. Das Ergebnis der Anregungen und Bedenken ist in den vorliegenden B-Planentwurf eingearbeitet worden. Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Unterteilung des Plangebietes in die Teilgebiete A und B mit unterschiedlichem Maß der Nutzung und der Bauweise
- an der Straße Herrkamp ist die eingeschossig überbaubare Fläche vorgezogen worden
- auf den Grundstücksflächen Teichtor Nr. 23 sind von vormals 10 ST nunmehr 16 ST ausgewiesen
- die vormals öffentliche Parkplatzfläche Am Herrkamp mit 4 Plätzen wird nunmehr als private Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 5 Plätzen zugunsten der Reihenhäuser Dammteich Nr. 10 - 14 (Teilgebiet B) ausgewiesen
- Im Teilgebiet B ist für die Reihenhausbauung nur eine Wohnnutzung zugelassen.

Heikendorf, den 16.04.1992



Dr. Thier

1. Stellvertreter
des Bürgermeisters