

5/10/14/91

# BEGRÜNDUNG

ZUR

6. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 29  
FÜR DAS GEBIET  
"TEICHTOR/AM HERRKAMP"  
DER GEMEINDE HEIKENDORF,  
KREIS PLÖN

Anlagen: Text Teil B zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 29

JÄNICKE UND BLANK

BLÜCHERPLATZ 9A

24105 KIEL

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

TEL: 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## Begründung

### 1) RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 29 der Gemeinde Heikendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

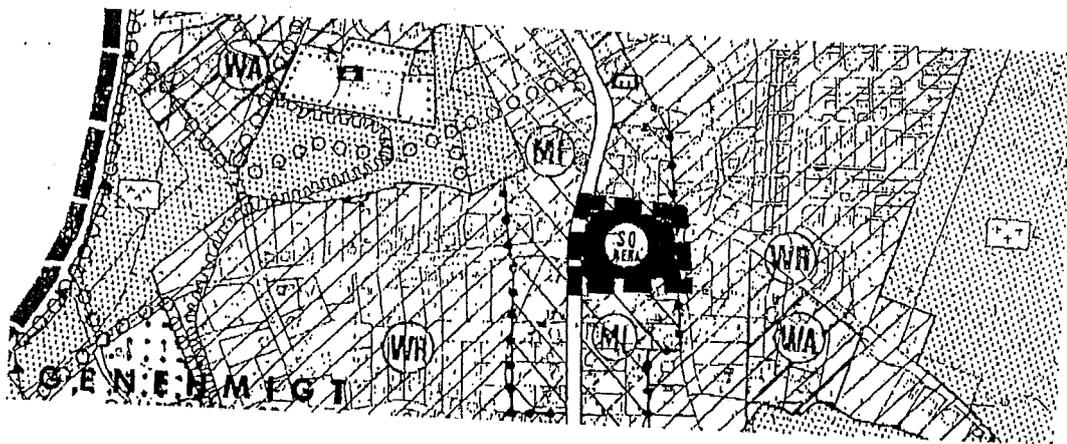
Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung zielt als Maßnahme der Innenentwicklung darauf ab, innerhalb des Geltungsbereiches veränderte Festsetzungen zur Art der Nutzung zu treffen.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Dem gemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf wurde am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligt. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 wurde seinerzeit die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese Änderung wurde am 20.02.1992 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und stellt für den gesamten Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Rehabilitationszentrum- dar.

### PLANZEICHNUNG 26. ÄNDERUNG F-PLAN



Da die jetzt im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 29 vorzunehmende inhaltliche Änderung auch nur dem Gesundheitswesen dienende Nutzungen zulässt und diese erweiterten Nutzungen auch Bestandteil eines Rehabilitationszentrums sein können, entwickelt sich die vorliegende B-Planänderung aus den Darstellungen der 26. Änderung des F-Planes. Eine Berichtigung des F-Planes wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Der L-Plan stellt für den Geltungsbereich vorhandene Siedlungsflächen dar.

Bei der 6. Änderung des B-Planes Nr. 29 handelt es sich lediglich um die textliche Änderung einer textlichen Festsetzung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29, so dass die vorliegende Planänderung formal auch als 1. Änderung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 bezeichnet werden könnte. Dies erfolgt nicht, um die Formulierung „Änderung der Änderung“ zu vermeiden.

## 2) VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde am 25.02.2009 von der Gemeindevertretung gefasst und durch Abdruck im Heikendorfer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 verzichtet.

Der Entwurf der 6. Änderung des B-Planes Nr. 29 mit Begründung wurde am 25.02.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 mit Schreiben vom 18.03.2009 und 19.03.2009 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2009 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 19.09.2009 wurde die 6. Änderung des B-Planes Nr. 29 der Gemeinde Heikendorf von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zur B-Planänderung gebilligt.

## 3) LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Plangebiet der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 als zu änderndes Planwerk liegt am südlichen Randbereich des zentralen Bereiches von Heikendorf. Erschlossen wird das Gebiet über die Straßen „Teichtor“, „Am Herrkamp“ und „Dammteich“.

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 29. Das Gebiet wird an drei Stellen durch die Straßen Teichtor, Am Herrkamp und Dammteich begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die südliche Grenzlinie der Flurstücke 17/28, 17/59, 17/63, 17/75 und 17/88 (ehemals 17/71). Das Plangebiet umfasst ca. 5.100 m<sup>2</sup>.

Der Bereich, für den im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung des B-Planes Nr. 29 eine Änderung bzw. Ergänzung einer textlichen Festsetzung vorgenommen wird, umfasst einen Teilbereich des Teilgebietes -A- der 5. Änderung.

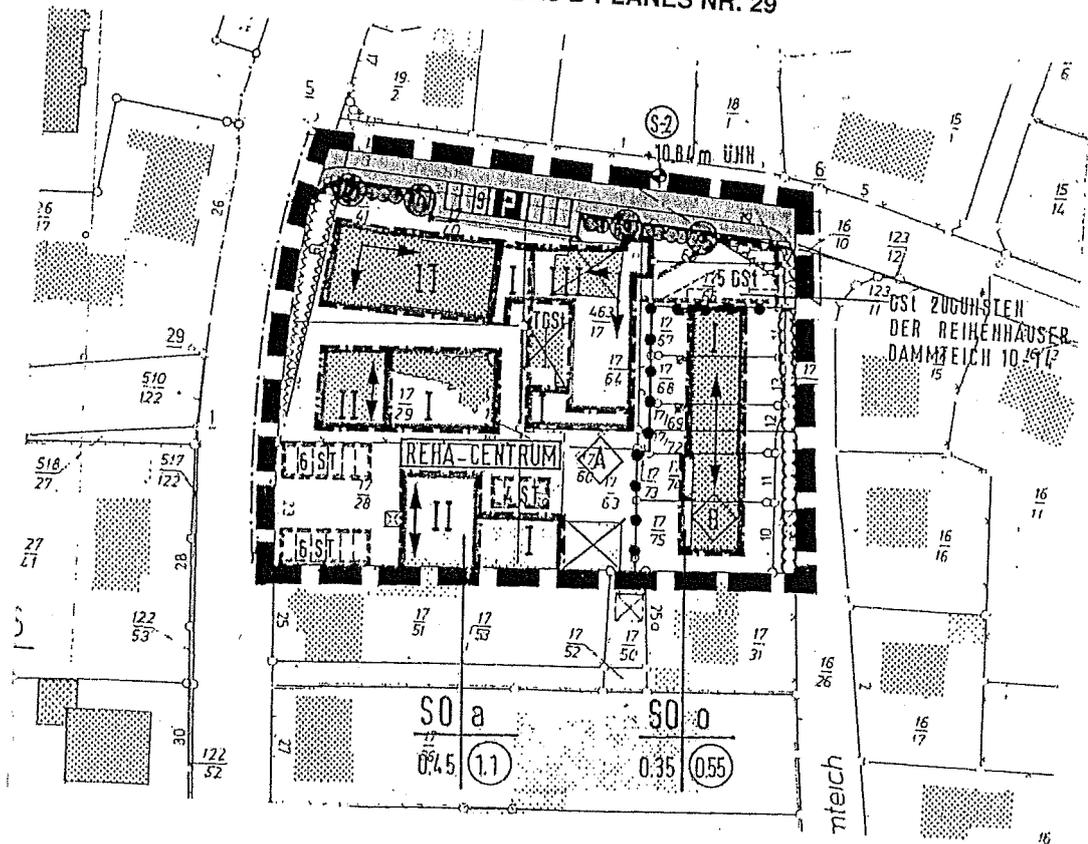
## ÜBERSICHTSPLAN



4) **ANLASS, ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG**

Mit der seinerzeitigen Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des in Heikendorf ansässigen Therapie- und Rehabilitations-Zentrums geschaffen. Das Zentrum mit umfassenden medizinischen Einrichtungen hatte in den vorangegangenen Jahren im Bereich der Chirurgie und Sportmedizin eine große Bedeutung erreicht, die über die regionalen Grenzen hinausreichte. Weitergehende Ausführungen hierzu sind der Begründung zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 zu entnehmen.

**PLANZEICHNUNG DER 5. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 29**



Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden seinerzeit sehr konkret auf die im Betriebskonzept der Gesamtanlage jeweils beabsichtigten Nutzungen abgestellt. Durch strukturelle Veränderungen im Betrieb werden in einzelnen Teilbereichen Nutzungen nicht mehr benötigt und Folgenutzungen könnten etabliert werden. Dies ist konkret auf dem jetzt betroffenen Flurstück der Fall, wo die ursprüngliche Planung ausschließlich den Betrieb von Kommunikations-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen vorsah.

Für das konkrete Grundstück (heute Flurstück 17/77) auf dem bislang eine Cafeteria betrieben wurde, liegt ein Antrag vor, ein Sanitätshaus zuzulassen. Dieses Vorhaben ist im Rahmen der bislang getroffenen Festsetzungen zur Nutzung nicht genehmigungsfähig. Da es dem Nutzungscharakter der Umgebung entspricht und wie die umgebenden Nutzungen dem Gesundheitswesen dient, hat die Gemeinde beschlossen, mit der Aufstellung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 29 die Nutzungsmöglichkeiten für diesen Teilbereich des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 städtebaulich verträglich zu erweitern.

Die übrigen Flurstücke bzw. Teilbereiche des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 bleiben von der vorliegenden 6. Änderung unberührt. Hier will die Gemeinde an den getroffenen Festsetzungen zur Nutzung festhalten. Sollte es in diesen Teilbereichen zu konkreten veränderten Nutzungsansprüchen kommen, kann sie erforderlichenfalls jeweils steuernd eingreifen.

Durch die geplante Ansiedlung sind keine negativen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen zu erwarten. Stellplätze für Angestellte und Besucher können in ausreichender Anzahl in einer benachbarten Tiefgarage und auf der Stellplatzanlage in der Straße „Am Herrkamp“ nachgewiesen werden. Hierzu wird auch auf das Kapitel 5.2, Verkehrserschließung verwiesen.

## 5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 5.1 FESTSETZUNGEN

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgt lediglich die textliche Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzung 4.3 der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29. Die textliche Ergänzung der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst das ehemalige Flurstück 17/29 (jetzt 17/76 und 17/77) im Teilgebiet -A- des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.

Die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit den Textziffern 1.1 bis 5.2 behalten weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit. Der Text Teil B der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

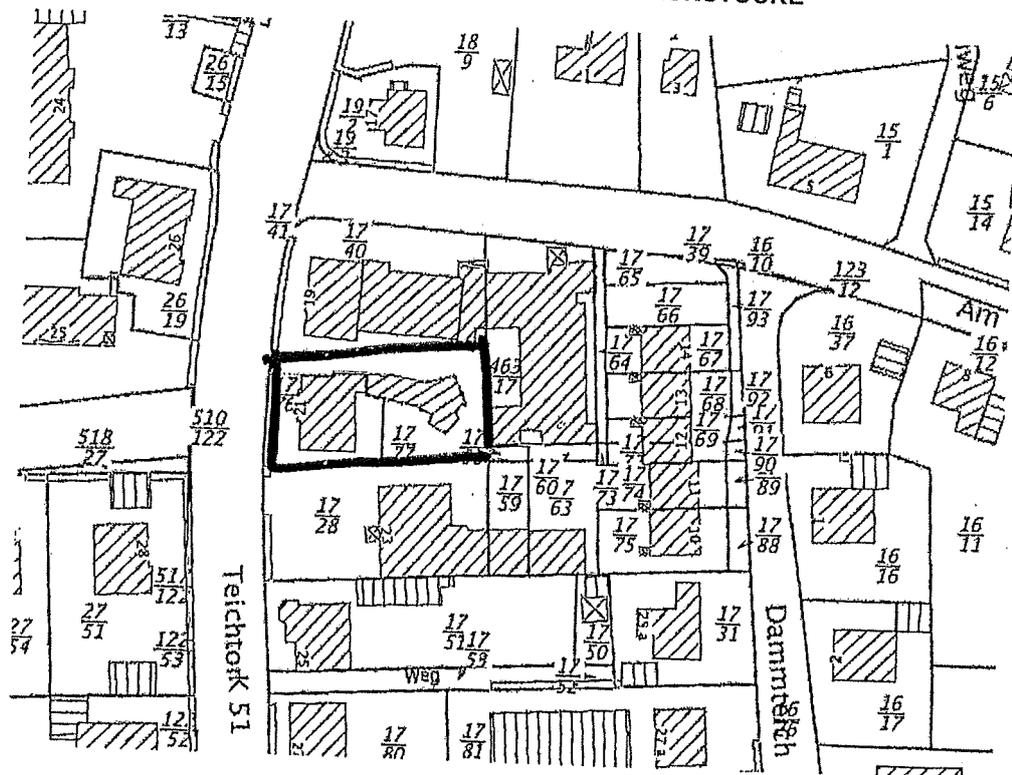
Die textliche Ergänzung wird wie folgt formuliert:

Im Teilgebiet -A- in den Gebäuden auf den Flurstücken 17/76 und 17/77 (ehemals 17/29) sind, ergänzend zu den unter der Textziffer 4.3 des Textes Teil B zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 getroffenen Festsetzung, zulässig:

- a) Einzelhandelsfachgeschäfte mit orthopädischen Artikeln sowie
- b) dem Gesundheitswesen dienende Praxen und Praxisnutzungen.

Mit Praxen sind hier die klassischen Arzt-, Facharzt oder Zahnarztpraxen gemeint. Mit Praxisnutzungen sind weitergehende dem Gesundheitswesen dienende Nutzungen gemeint, die Praxisräume benötigen, wie z.B. Heilpraktiker und Psychotherapeuten oder Krankengymnasten, Masseure, Hebammen, Entbindungspfleger und verwandte Berufe sowie sonstige selbständige Tätigkeiten im Gesundheitswesen. Letzteres könnte z.B. eine Ernährungsberatung sein.

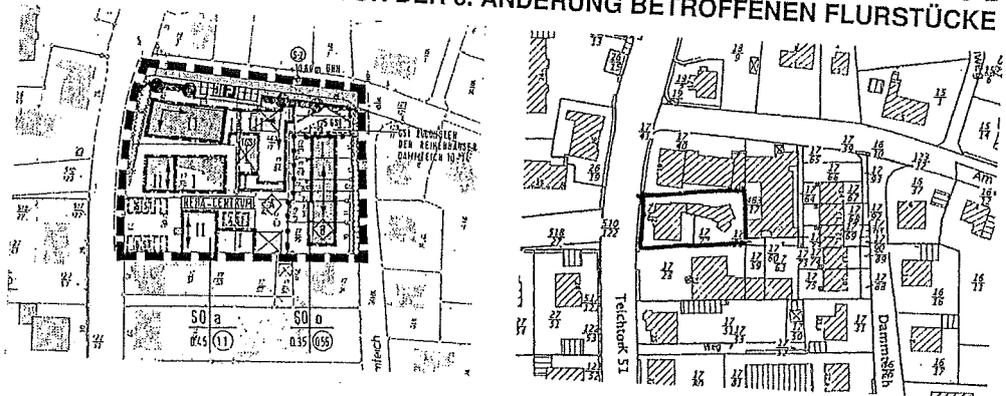
### LAGE DER VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN FLURSTÜCKE



Mit der getroffenen textlichen Festsetzung bleiben die ursprünglich beabsichtigten Nutzungen zulässig und darüber hinaus werden die Nutzungsmöglichkeiten um die genannten Nutzungen erweitert. Bei diesen handelt es sich ausschließlich um dem Gesundheitswesen dienende Nutzungen, die den Standort, an dem sich ein Schwerpunkt der medizinischen Versorgung in Heikendorf ausgebildet hat, stärken.

Nachfolgend sind der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 als Ursprungsplan, der von der Änderung betroffene Bereich sowie die zulässigen Nutzungen vor und nach der 6. Änderung des B-Planes Nr. 29 in einer Gegenüberstellung dargestellt.

### GEGENÜBERSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 29 UND DER VON DER 6. ÄNDERUNG BETROFFENEN FLURSTÜCKE



### TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG DER AUF DEN BETROFFENEN FLURSTÜCKEN ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN VOR UND NACH DER 6. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 29

Vor der Änderung zulässige Nutzungen	Nach der Änderung zulässige Nutzungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunikations-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen</li> <li>- eine Betriebswohnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunikations-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen</li> <li>- eine Betriebswohnung</li> <li>- Einzelhandelsfachgeschäfte mit orthopädischen Artikeln</li> <li>- dem Gesundheitswesen dienende Praxen und Praxisnutzungen</li> </ul>

#### 5.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die Straßen „Teichtor“ und „Am Herrkamp“ für den Fahrzeugverkehr erschlossen. Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke werden fußläufig über die Straße „Teichtor“ erschlossen. Die nach Stellplatzerlass für die geplante Nutzung erforderlichen zwei Stellplätze für Besucher bzw. Kunden werden in der vorhandenen Stellplatzanlage in der Straße „Am Herrkamp“ zugeordnet. Hier sind noch freie Kapazitäten vorhanden, die sich in vertretbarer fußläufiger Entfernung von ca. 50,0 m befinden und auf die im Zugangsbereich zum Sanitätshaus hingewiesen werden soll. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich ebenfalls in der Straße „Am Herrkamp“.

Die Warenanlieferung für die geplante Nutzung ist über die vorhandene Tiefgarageneinfahrt in der Straße „Am Herrkamp“ vorgesehen. Hier befinden sich auch weitere Räume (Lageraum) die der geplanten Nutzung zugeordnet werden. Die Stellplätze für Angestellte der geplanten Nutzung sollen in der vorhandenen Tiefgarage nachgewiesen werden.

#### 5.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Bebauung im Plangebiet ist über die Straßen „Teichtor“ und „Am Herrkamp“ an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich oder beabsichtigt.

Heikendorf, den . 05. 11. 2009 . . . . .



*[Handwritten Signature]*  
 Der Bürgermeister

Anlagen: Text Teil B zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 29

1) Gebäudegestaltung

1.1 Alle Fassaden der Gebäude sind in rotem oder braunem Verblendmauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise dürfen kleinflächige Fassadenteile mit einem glatten Außenputz versehen werden.

Die Fassaden der Gebäude auf den Flurstücken 17/28 und 17/29 können jedoch auch mit einem glatten Außenputz und in einem hellen Farbton gestrichen versehen werden.

1.2 Die Fenster der Fassadenflächen der Hauptgebäude, die zur öffentlichen Straße ausgerichtet sind, müssen allseitig mit Mauerwerk umgeben werden.

1.3 Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.

1.4 Die Dächer sind mit roten Dachziegeln einzudecken.

1.5 Im Teilgebiet -A- müssen die Traufen der Hauptgebäude, die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, durch Zwerchgiebel unterbrochen werden.

2) Bauweise

Nach § 22 (4) BauNVO wird im Teilgebiet -A- eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude und Gebäudeteile auf den Flurstücken 17/59 und 17/28 dürfen an der südlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 17/51 ohne Grenzabstand errichtet werden.

Im Teilgebiet -A- dürfen die Gebäude auf den Flurstücken 17/40 und 463/17 entlang der Straße Am Herrkamp insgesamt eine Länge von über 50,0 m aufweisen.

3) Höhe der baulichen Anlagen

Auf dem Flurstück 463/17 darf die Firsthöhe des Gebäudes maximal 11,0 m über der Oberkante des SW-Kanalschachtdeckels im davorliegenden Straßenabschnitt Am Herrkamp liegen. Bezugspunkt ist der Standort S 2 (Deckeloberkante 10,84 m ü. NN) des Entwässerungsplanes des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde.

4) Art der baulichen Nutzung

4.1 Im Teilgebiet -A\_ ist in den Gebäuden auf den Flurstücken 17/28 und 17/59 nur eine Nutzung für Arztpraxen zulässig.

4.2 Im Teilgebiet -A- sind in den Gebäuden auf den Flurstücken 17/40 und 463/17 folgende Nutzungen zulässig: Verwaltungseinrichtungen, therapeutische und medizinische Einrichtungen und Appartements zur zeitweisen Unterbringung von Patienten.

4.3 Im Teilgebiet -A- ist in den Gebäuden auf dem Flurstück 17/29 nur eine Nutzung für Kommunikations-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie eine Betriebswohnung zulässig.

4.4 Im Teilgebiet -B- ist für die Reihenhausbebauung nur eine Wohnraumnutzung zulässig.

5) Freiflächen

5.1 Als Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig.

5.2 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und sichbehindernder Bewuchs unzulässig. Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.