Bebauungsplan Nr. 68 „Brückstraße 1 – 11“ der Stadt Heiligenhafen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Allgemeines**	**1**
1.1	Charakteristik des Planungsgebietes	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	1
1.3	Bestand	2
2.	**Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben**	**3**
2.1	Landesraumordnungsprogramm	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	3
2.3	Rahmenplanung	3
2.4	Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen	3
2.5	Denkmalschutz	4
2.6	Schutzgebiete	4
3.	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3.1	Grundzüge der Planung	5
3.2	Gliederung des Plangebietes	5
4.	**Festsetzungen des Bebauungsplanes**	**6**
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	6
4.2	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
5	**Baugestaltung**	**8**
6.	**Verkehrserschließung**	**8**
7.	**Technische Ver- und Entsorgung**	**8**
7.1	Wasser und Abwasser	8
7.2	Energieversorgung	9
7.3	Müllentsorgung	9
8.	**Wechselwirkung mit der Umgebung**	**9**
9.	**Kosten für die Gemeinde**	**9**
10.	**Flächenbilanzierung**	**10**
11.	**Sonstiges**	**10**

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mitten im Zentrum der Stadt Heiligenhafen. Südlich des Plangebietes schließt sich der Marktplatz an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 0,38 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Heiligenhafen:
Flur 11
Flurstücke: 139/1, 139/4, 139/5, 139/6, 139/7, 139/8, 141/5, 141/6, 143/9, 115/16, 221/140.
Die Ausweisung des Geltungsbereiches orientiert sich an den Flurstücksgrenzen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Brückstraße im Osten, die Grundstücke der Marktrandbebauung im Süden, das Grundstück Brückstraße Nr. 13 im Norden und das Gelände des großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Westen.

Das Gelände des Planbereiches weist sehr unterschiedliche Höhen auf. Es besteht ein Gefälle vom Marktplatz in Richtung Binnensee (über 3,00 m Höhenunterschied innerhalb des Planbereiches) sowie von der Brückstraße in Richtung Schlamerstraße (ca. 1,00 m innerhalb des Planbereiches.).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungs- sowie einer Gestaltungssatzung.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das Kaufhaus „Stolz". Da die Kapazitäten des Kaufhauses bereits heute nicht mehr ausreichen und neue Ideen bis hin zur Entwicklung eines Einkaufszentrums bestehen, soll der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage hierfür beinhalten sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage bietet sich die Erhaltung und Erweiterung eines Einkaufszentrums für diesen Bereich an. Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, den Einzelhandel der Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und einer Verödung der Innenstadt vorzubeugen. Das vorhandene Kaufhaus besitzt durch seine Magnetwirkung für den innerstädtischen Einzelhandel eine große Bedeutung. Seine Erweiterung bzw. Weiterentwicklung sichert die Erfüllung der Versorgungsaufgabe der Stadt als Unterzentrum. Es stellt eine Einrichtung zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs dar.

1.3 Bestand

Das vorhandene Kaufhaus hebt sich durch seine 3-Geschoßigkeit, seine Kubatur und seine äußere Gestalt von der nachbarlichen Bebauung der Brückstraße, die sich überwiegend zweigeschossig mit geneigten Dächern darstellt, ab. Die Bebauungsstruktur der Brückstraße zeigt eine höhergeschossige Vorderhausbebauung und eine niedrigere Hofbebauung.

Zwischen den Gebäuden der Brückstraße Nr. 7 und 9 besteht ein Durchgang, der typisch für die Bebauung am und um den Marktplatz ist. Früher konnten die rückwärtigen Grundstücksbereiche über Traufgassen erreicht werden. Der Gebäudedurchgang oder ehemals die Gebäudedurchfahrt sichert die Durchlässigkeit der Straßenrandbebauung.

Insgesamt 33 Stellplätze befinden sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, die grundbuchlich gesichert über das Nachbargelände von der Straße „Am Strande" erschlossen werden. Zusätzlich wurden in früheren Zeiten 50 Stellplätze am Binnensee für die Kaufhausnutzung abgelöst.

Die Kaufhausnutzung und der großflächige Lebensmitteleinzelhandel auf dem vorher genannten Nachbargrundstück konkurrieren in ihrem Sortiment nicht miteinander, sondern ergänzen sich. Die gemeinsame Erschließung über die Straße „Am Strande" sowie eine mögliche gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlagen unterstützt das innerstädtische Verkehrskonzept und nützt einer städtebaulichen und sinnvollen Entwicklung.

Die Anlieferung erfolgt über die Brückstraße und über die Straße „Am Strande".

Das Plangebiet liegt direkt an der Brückstraße, die zur Einbahnstraße ausgewiesen wurde. Die Fahrtrichtung führt Richtung Marktplatz. Marktplatz und die Straßen der Altstadt wurden verkehrsberuhigt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 hat Heiligenhafen die Funktion eines Unterzentrums. Damit steht für die Stadt Heiligenhafen die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs im Vordergrund.

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 müssen Art und Umfang von Einkaufseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereiches angemessen sein. Danach kommen für Einrichtungen bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche auch Unterzentren in Frage.

In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde wird die maximal mögliche Verkaufsfläche entgegen der Zielvorgabe des Landesraumordnungsplanes auf 4.500 m² begrenzt. In Kapitel 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung wird diese Festsetzung begründet.

Heiligenhafen ist als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung) der Stadt Heiligenhafen in der Bekanntmachung vom 8.7.1998. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Bei näherer Betrachtung ist nicht davon auszugehen, daß sich aus der gemischten Baufläche ein Kerngebiet entwickeln wird. Aus diesem Grund soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung geändert und als Sondergebiet – Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen.

2.3 Rahmenplanung

Der Rahmenplan der Stadt Heiligenhafen macht auf den Erhalt vorhandener Raumkanten aufmerksam und empfiehlt die Bildung eines Vorplatzes vor dem Kaufhaus in Richtung Marktplatz.

Die Gebäudefassade des Kaufhauses wird als stadtbildstörend eingestuft.

Die Straßenfassade des Gebäudes Brückstraße Nr. 5 wird als stadtbildwirksam dargestellt.

Entlang der Brückstraße sind geneigte Dächer stadtbildtypisch.

Die Brückstraße wird als Einbahnstraße für Anlieger und für die Anlieferung sowie als befahrbarer Fußgängerbereich dargestellt.

Der Altstadtkern wird allgemein als Mischbaufläche ausgewiesen. Der Bereich der Brückstraße soll sich mit überwiegend 2- geschossiger Bebauung in offener Bauweise entwickeln.

2.4 Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung. Vorschriften der genannten Satzungen sind zu beachten und einzuhalten.

2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches bestehen keine Baudenkmäler.

Die Straßenfassade des Gebäudes Brückstraße Nr. 5 wird von der Stadt Heiligenhafen als erhaltenswert eingestuft.

2.6 Schutzgebiete

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Binnensees. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Überschwemmungsgebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (§ 57 Landeswassergesetz (LWG)). Sicherheitsmaßnahmen für bauliche Anlagen können gefordert werden.

Im Plangebiet existieren keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete und keine geschützten Biotope.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Oberstes Ziel dieser Planung stellt die Belebung der Innenstadt sowie die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels dar. Das bestehende Kaufhaus besitzt durch sein vielfältiges Sortiment eine Magnetwirkung auf die Kaufkraft, wodurch die umliegenden Einzelhandelseinrichtungen der Innenstadt profitieren. Durch eine Erweiterung des Kaufhauses und eine mögliche Entwicklung als Einkaufszentrum soll die Attraktivität des innerstädtischen Einkaufens gesteigert werden.
Ein qualitätsorientiertes vielfältiges Warenangebot steigert zusätzlich die Attraktivität der Innenstadt für den Fremdenverkehr. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Stadt Heiligenhafen ihrer Funktion als Unterzentrum und als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gerecht werden.
Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt weiterhin über die bestehende Erschließung der Brückstraße als auch die der Straße „Am Strande". Dabei liegt dem städtebaulichem Konzept das innerstädtische Verkehrskonzept zugrunde.
Notwendige Stellplätze werden durch vorhandene Stellplatzanlagen im rückwärtigen Bereich des Planbereiches sowie am Binnensee nachgewiesen.

Innerhalb des sensiblen Altstadtbereiches werden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung berücksichtigt, um die Eigenart des Altstadtgebietes zu erhalten. Dabei spielt die Erhaltung von Baufluchten und Raumkanten eine wesentliche Rolle sowie die Höhenentwicklung und die äußere Gestalt von Straßenfassaden.

3.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet kann in drei Bereiche gegliedert werden: Ein Teilbereich stellt das vorhandene Kaufhaus dar. Für diesen Bereich sind die Schaffung bzw. Sicherung des Vorplatzes zur Steigerung der Attraktivität des Haupteingangs sowie die Sicherung der Nutzung und besonderen Höhenentwicklung von großer Bedeutung.

Der zweite Teilbereich stellt die Straßenrandbebauung der Brückstraße dar. Sie soll an die typische Gestaltung der vorkommenden Bebauung innerhalb dieses sensiblen Altstadtbereichs angeglichen werden bzw. erhalten bleiben.

Der dritte Bereich stellt den rückwärtigen Planbereich dar. Im Vordergrund stehen die Sicherung der Stellplätze wie eine zurückhaltende Höhenentwicklung der Kaufhauserweiterung gegenüber der Straßenrandbebauung

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der größte Teil des Planbereichs wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, da Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in der hier vorhandenen Größe und mit zukünftiger Erweiterung lediglich in für sie festgesetzten Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig sind. Die Entwicklung einer Kerngebietsnutzung im Innenstadtbereich wird als fragwürdig eingeschätzt und damit nicht weiter berücksichtigt.
In dem Sondergebiet sind unterschiedliche Nutzungen des Einzelhandels (z. B. Läden), der Dienstleistungsbranche (z. B. Frisör, Schuster) und der Gastronomie (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, auch Internet-Cafes) zulässig.

Entgegen der nach Ziffer 7.5 Abs. 4 des Landesraumordnungsplanes in Betracht kommenden Verkaufsfläche bis zu 3.000 m² (vgl. S. 3) wird die mögliche Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes auf maximal 4.500 m² aus folgenden Gründen begrenzt bzw. erhöht:

- Die heutige wirtschaftliche und politische Entwicklung schafft neue Einrichtungs- und Verkaufsstrukturen. Vorteilhaft wirkt sich ein Angebot von unterschiedlichsten und vielfältigen Nutzungsarten an einem Standort aus. (Z. B. die Schließung vieler Postfilialen in der heutigen Zeit bewirkt, daß in zentral gelegenen Kaufhäusern oder wichtigen Einrichtungen eine Poststelle eingerichtet wird. Bei dieser neuen Form der Postversorgung handelt es sich nicht mehr nur um eine Dienstleistung.) Die Erweiterung des Kaufhauses Stolz eventuell sogar bis hin zur Entstehung eines kleinen Einkaufszentrums trägt dazu bei, daß sich die Stadt Heiligenhafen den neuen laufend verändernden Versorgungsstrukturen anpassen kann und neue Anforderungen bewältigen kann.
- Das Ostseeheilbad Heiligenhafen beherbergt jährlich 65.000 bis 70.000 Gäste mit ca. 560.000 Übernachtungen und dient als Übernachtungsplatz ca. 10.000 Wohnmobilen jährlich. Insbesondere in der Hochsaison sind so besondere Anforderungen an die Stadt Heiligenhafen gestellt. Zusätzlich zur Bevölkerung muß eine sehr große Zahl von Touristen versorgt werden.
- Es ist höchstes Ziel der Städtebauförderung und Stadtsanierung, als Gegengewicht zu den Verkaufsflächen in den Gewerbegebieten am Rande der Stadt die Innenstadt, den historischen Stadtkern, mehr zu beleben, was auch durch die Erweiterung des vorhandenen Kaufhauses in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes unbedingt Erfolg verspricht.

Die Differenz zwischen der vorher genannten Verkaufsfläche und der maximal möglichen Geschoßfläche (über 6.000 m²) ist folgendermaßen zu verstehen:
Innerhalb des Sondergebietes werden neben der Verkaufsfläche auch Flächen für ein Restaurant, Schlüsseldienst, Post, handwerksbetriebliche Flächen wie Schuhreparatur und Flächen, die für den Kunden nicht zugänglich sind wie Lager, Verwaltung und ähnliches benötigt.

Das nördlich des Sondergebietes festgesetzte Mischgebiet wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilgebiete „TG 1“ und „TG 2“ gegliedert. Im „TG 2“ sind Wohngebäude nicht zulässig, um Nachbar- und emmissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Die in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um Konflikte mit Wohnnutzungen zu vermeiden. Der historische Stadtkern soll im Rahmen dieser Bebauungsplanung aufgewertet werden. Im Widerspruch hierzu würde eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stehen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen der festgesetzten Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden. Das Plangebiet ist be-

reits zu 100 % überbaut. Da die vorhandenen Stellplätze notwendig für das entstehende Einkaufszentrum sind, kann nicht auf sie verzichtet werden. Ebenso wenig kann aus gestalterischen und funktionalen Gründen auf die bisher überbauten Flächen verzichtet werden.

Die Geschossigkeit des bestehenden Kaufhauses soll erhalten bleiben, um seine besondere Bedeutung bezogen auf seine Nutzung und Lage am Marktplatz sichtbar hervorzuheben.
Die bauliche Erweiterung des Kaufhauses ist der überwiegend zweigeschossigen Bebauung in der Brückstraße anzupassen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich im Gegensatz zur Straßenrandbebauung der Brückstraße, die zwingend zweigeschossig festgesetzt wird, die hintere Bebauung niedriger darstellen soll und somit höchstens zweigeschossig.
Durch die Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen sowie Geschossigkeiten wird die Höhenentwicklung geregelt.
Aspekte der Gestaltung, der Belichtung und Belüftung sowie des Nachbarschutzes begründen die geplante Höhenentwicklung.

Entlang der Brückstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um die Erhaltung bzw. Wiederaufnahme der ursprünglichen Bauflucht zu sichern.
Vor dem Haupteingang des Kaufhauses soll aus stadtgestalterischen und stadthistorischen Gründen eine Platzsituation entstehen bzw. erhalten bleiben, die den Haupteingang attraktiver wirken läßt. Aus diesem Grunde wird eine Baulinie festgesetzt.
Ein Vortreten vor diese Baulinie um maximal 5,00 m für Vordächer, Unterstände und überdachte oder unüberdachte Freisitze ist zulässig, um Waren im Freien ausstellen zu können oder bei einer eventuell später entstehenden Cafe-Nutzung auch im Freien sitzen zu können.

Die geschlossene Bauweise wird entsprechend dem Bestand und der Gestaltungssatzung bzw. entsprechend der historischen Bebauungsstruktur festgesetzt.

4.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen können weiterhin von der vorhandenen Zufahrt an der Kreisstraße „Am Strande" über die Nachbarflurstücke 155 / 2, 115 / 10 und 115 / 38 angefahren werden.
Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes bleiben 29 vorhandene Stellplätze erhalten. Zusätzlich sind für den Stellplatznachweis 50 abgelöste Stellplätze am Binnensee mitanzurechnen. Insgesamt ergeben diese 79 Stellplätze. Davon werden (gem. Stellplatzerlaß: 1 Stellplatz je 30 – 40 qm Verkaufsfläche) ca. 75 Stellplätze für das Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von ca. 3000 m² angerechnet und ca. 4 Stellplätze für das Mischgebiet.
Die Stellplätze werden als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, um für alle Nutzer der Brückstraße 1 – 11 die Möglichkeit einer Unterbringung von notwendigen Stellplätzen vorzuhalten.

Für weitere Nutzungen, die bei der zulässigen Geschoßfläche möglich sind, muß im Rahmen von Bauantrags- / -Anzeigeverfahren die erforderliche Anzahl von Stellplätzen festgesetzt und nachgewiesen werden. Eine Beteiligung an der Gemeinschaftsstellplatzanlage „Am Strande / Binnensee" wurde bereits im Erschließungsvertrag (§3) vereinbart, so daß weitere Stellplätze zusätzlich zu den bereits abgelösten 50 Stellplätzen am Binnensee ausgewiesen werden können.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Baugestaltung

Die bauliche Erweiterung des Kaufhauses sowie zukünftige Veränderungen sind entsprechend der gültigen Gestaltungssatzung durchzuführen.

Bedeutsam sind dabei insbesondere die Errichtung geneigter Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° entlang der Brückstraße, die Erhaltung bzw. Wiederaufnahme der Bauflucht sowie die Gliederung der Fassaden und Verwendung von einheitlichen Materialien.

Gebäudezu- und - durchfahrten an der Brückstraße dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Das Erscheinungsbild der Straßenfassaden soll nicht durch große Fassadenöffnungen „unterhöhlt" und unterbrochen wirken.

Ergänzend zur Gestaltungssatzung wird innerhalb des Sondergebietes – insbesondere für die untypisch große Parzelle, auf der das Kaufhaus errichtet wurde – eine textliche Festsetzung zur Gliederung von breiten Fassadenfronten getroffen, da die Vorschriften der Gestaltungssatzung alleine in diesem Bereich keine angemessene Gliederung der Fassade regeln können.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Brückstraße (heutige Einbahnstraße in Richtung Marktplatz) erschlossen. Im Rahmen der baulichen Erweiterung des Plangebietes sind Durchfahrten und Durchgänge von der Brückstraße aus weiterhin möglich, wenn sie dem städtischen Verkehrskonzept nicht entgegen stehen.
Zusätzlich besteht über die Nachbarflurstücke 155/2, 115/10, 115/33 und 115/38 eine rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit zum Planbereich zu vorhandenen Stellplätzen, die privatrechtlich als Grunddienstbarkeit im Grundbuch abgesichert ist. Somit kann der motorisierte Verkehr aus der verkehrsberuhigten Altstadt herausgehalten werden und über die Hauptverkehrsstraße „Am Strande" (Kreisstraße) zu- und abgeleitet werden. Das innerstädtische Verkehrskonzept sieht folgende Verkehrsführung vor: Der vom südlichem Stadteingang kommende Verkehr wird über die „Bergstraße" „L.- Maßmann-Str.", „Am Strande", „Kiekut" und Hafenstraße Richtung östlichen Stadtausgang geleitet (entsprechend in umgekehrter Richtung).

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Ortsnetz. Betreiber des Netzes und damit zuständig für Fragen der Wasserversorgung ist der Zweckverband Ostholstein.

Die zentrale Abwasserentsorgung des Schmutz- und des Regenwassers erfolgt mit Anschluß an die vorhandenen Anlagen durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abwässer werden im Trennsystem der zentralen Kläranlage zugeleitet. Für die Errichtung neuer Anlagen sind die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde unter Vorlage der Detailpläne einzuholen. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die technischen Bestimmungen zum Bau

und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992, Nr. 50, S. 829 ff, zu beachten.

Löschwasser:
Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. ergibt, daß ca. 96 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden.
Die Löschwasserversorgung wird von den vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden.

7.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Schleswag AG gesichert.

7.3 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

8. Wechselwirkung mit der Umgebung

Durch die Erweiterung des Kaufhauses bzw. durch eine mögliche Entwicklung des Einkaufszentrums steigert sich die Attraktivität der Innenstadt. Nachbarliche Einzelhandelseinrichtungen profitieren von der Magnetwirkung des Kaufhauses bzw. Einkaufszentrums auf die Kaufkraft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden. Die Altstadt mit Marktplatz bleibt belebt. Ihre besondere kulturhistorische Bedeutung bleibt erhalten.

Bei Durchführung der genannten Zielvorstellungen ist mit einer Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen. Da sich der Standort im sensiblen Altstadtbereich befindet, der lediglich bedingt Flächen für den Verkehr hergibt, wird sich die Auswirkung des Verkehrs auch auf andere Bereiche ausdehnen. Wichtig ist die Berücksichtigung des innerstädtischen Verkehrskonzeptes. Am Binnensee wurden bereits in der Vergangenheit 50 Stellplätze für die Kaufhausnutzung abgelöst. Der motorisierte Verkehr wird hauptsächlich über die Straße „Am Strande" (Kreisstraße) geleitet, damit die Altstadt von ihm verschont bleibt. Die Altstadt wurde verkehrsberuhigt. Die bestehende Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem rückwärtigen Gelände des Planbereiches unterstützt die innerstädtische Verkehrskonzeption und ist deshalb in der Bebauungsplanung von großer Bedeutung. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen in der nahe gelegenen, neu errichteten, städtischen Parkpalette.

9. Kosten für die Stadt

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Inhaber des Kaufhauses Stolz. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Übernahme der Planungskosten. Der Stadt Heiligenhafen entstehen somit keine Kosten.

10. Flächenbilanzierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 verteilen sich die einzelnen Flächenfestsetzungen wie folgt:

Nutzungen	ha
SO- Gebiet	0,31
MI- Gebiet	0,07
Gesamtfläche	0,38

11. Sonstiges

Belange von Landschaft und Natur

In Richtung Planbereich verläuft der verrohrte Stadtgraben.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes und dadurch, daß kein Eingriff entsteht – der Planbereich ist bereits vollständig überbaut – ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Heiligenhafen, den 15. Aug. 2000

Stadt 12 (Siegel) Heiligenhafen

Der Bürgermeister

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 D-23701 Eutin Tel. 04521- 79 88 11 Fax 04521- 79 88 10
Satzungsbeschluß am 30.3.2000