

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

DER STADT HEILIGENHAFEN

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER STADT (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4 - 6
1.4	Planungserfordernis	6
2.	Planung	6
2.1	Verkehr	6 - 7
2.2	Grünplanung	7
2.2.1	Planung	7 - 8
2.2.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	8 - 9
2.2.3	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatz- maßnahmen	9
2.2.4	Zu erwartende Kosten	9
3.	Schallimmissionen vom Parkplatz auf das angren- zende SO-Gebiet-Kur	9 - 11
4.	Ver- und Entsorgung	11
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	11
4.2	Wasserver- und -entsorgung	11 - 12
4.3	Müllentsorgung	12
5.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
6.	Kosten	12
7.	Hinweise	12 - 13
8.	Beschluß der Begründung	13
Anlage: Flächengliederung zu Punkt 3		14

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet im nordwestlichen Bereich des Steinwarders, an der Straße Steinwarder und westlich des Gebäudes Steinwarder 39;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Raumordnungsplan definiert Heiligenhafen als Unterzentrum.

Der Regionalplan II ordnet der Stadt Heiligenhafen mit seinen ca. 9.000 Einwohnern eine Funktion als Unterzentrum zu. Der Regionalplan hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, das es gilt, zu erhalten und zu stärken.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen wurde mit Erlaß des Innenministers vom 20.07.1995, Az.: IV 810b/512.111-55.21 genehmigt. Er stellte den südlichen Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 5 BauGB und den nördlichen Teilbereich als Strandbereich gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 5 BauGB dar. Um § 8 BauGB zu genügen, wird daher im Parallelverfahren die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Landschaftsplan teilt den südlich gelegenen Bereich in zwei Abschnitte. Danach befindet sich im Süden eine ca. 30m breite Sukzessionsfläche. Der verbleibende Abschnitt wird als Grünfläche ohne Zweckbestimmung definiert. Den südlichen Abschnitt des nördlich gelegenen Bereiches stellt der Landschaftsplan ebenfalls als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar und den nördlichen Abschnitt als Strand. Parallel zu beiden Flächen wird der vorhandene Wanderweg dargestellt. Da diese Darstellungen nicht den Zielen dieser Planung entsprechen, ist der Landschaftsplan gemäß § 6 Abs. 5 LNatSchG fortzuschreiben, wenn und sobald dies erforderlich ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen beschloß am 25. Februar 1998 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

1.2 Geltungsbereich

Beide Plangebiete liegen im nordwestlichen Bereich des Steinwarders in Heiligenhafen zwischen der Ostsee und dem Binnensee. Der südlich gelegene Bereich ist im Süden durch den Binnensee begrenzt, im Westen durch die für Fußgänger offene Verlängerung des Eichholzweges, bzw. durch einen Kinderspielplatz, im Norden durch die Straße "Am Steinwarder" und im Osten durch Gebäude. Der nördlich gelegene Bereich verläuft durch eine öffentliche Parkanlage. Die kurzen Endpunkte binden an das vorhandene Fußwegenetz an. Das Plangebiet ist rd. 0,3 ha groß.

1.3 Vorhandene Situation

Der südlich gelegene Bereich ist weitgehend landschaftlich ausgeräumt. Grünflächenansätze sind nur noch im Randbereich erkennbar. Ansonsten dominiert die Sandfläche. Parallel der nordwestlichen Begrenzung dieses Bereiches befindet sich ein 2 - 5m breiter Gehölzstreifen, der sich nach Süden hin einem ca. 4,50m breiten gepflasterten Streifen anschließt. Parallel zum Binnenwasser stehen kleine Ansätze von Gehölzgruppen.

Der nördlich gelegene Bereich ist durchweg gepflastert. Er dient als Fußweg.

Nach dem Vorentwurf des Landschaftsprogrammes Stand April 1997 hat das Plangebiet besondere Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gestein. Bei der Bebauung und Auswahl der Baumaterialien ist auf diesen Hinweis Rücksicht zu nehmen.

Weiterhin grenzt westlich des Steinwarders ein Naturschutzgebiet, das gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsprogrammes als

„Prüfgebiet für Aufbau des Programmes 2000 nach Artikel 4 der FFH-Richtlinie einschließlich der Naturschutzgebiete, die als besondere Schutzgebiete nach Artikel 4 der FFH-Richtlinie gegenüber dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, benannt wurden und welches laut EG-Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 (im folgenden: Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen ist und als sog. FFH-Gebiet nach EG-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 (im folgenden: FFH-Richtlinie) vom Land Schleswig-Holstein über die Bundesregierung nach Brüssel zur Registrierung für das europaweite Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemeldet wurde. Nach § 19c BNatSchG, der auf dem Artikel 6 der FFH-Richtlinie fußt, erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Verträglichkeitsprüfung mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nur 0,3 ha große Fläche, die landschaftlich ausgeräumt ist. Sie dient weder als Brutplatz u.ä. für Vögel etc.. Zudem liegt das Plangebiet im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch und ist bereits von großen Stellplatzanlagen umgeben. Weiterhin gilt ein verbindlicher Bebauungsplan, der jederzeit den Bau einer Minigolfanlage ermöglicht. Somit ist die Fläche bereits baulich erheblich vorbelastet. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Planung auf das westlich gelegene Naturschutzgebiet ist somit nicht zu erwarten. Daher besteht keine Notwendigkeit für eine Verträglichkeitsprüfung.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Stadt die Planungshoheit über Gebiete im Innenbereich hat. Sie ist verpflichtet, ausreichend Parkplätze im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch für die Öffentlichkeit zu schaffen. Ansonsten werden ökologisch wertvollere Bereiche durch den ruhenden Verkehr belastet, was den Erholungswert des Steinwarders erheblich reduzieren würde. Zudem hat die Schaffung eines Biotops mitten in einem hoch belasteten Fremdenverkehrsgebiet hätte keinen erheblichen ökologischen Wert. Viel mehr gilt es, den Innenbereich nach § 34 BauGB

intensiver zu nutzen, um eine weitere Ausdehnung am Ortsrand zu unterbinden.

1.4 Planungserfordernis

Ursprünglich nutzte die Stadt die Flurstücke 7/78 und 3/21 - südlich der Straße "Am Steinwarder" - als Parkplatz. Dann erfolgte deren Verkauf. Auf dem Flurstück 7/78 entstand ein 7-geschossiges Gebäude. Somit fielen diese Parkmöglichkeiten vollständig weg.

Parallel dazu erfolgte die Ablösung aller Parkplätze auf den nordwestlich des Wendehammers der Straße "Am Steinwarder" gelegenen Parkplätzen durch Privatpersonen.

Diese Entwicklung bewirkte, daß zum heutigen Zeitpunkt kein einziger öffentlicher Parkplatz für Besucher im Bereich des westlich gelegenen Steinwarders zur Verfügung steht.

Um in der Hauptsaison ein "wildes Parken" im Bereich des Strandes zu unterbinden, besteht ein dringendes Erfordernis zur Ausweisung neuer öffentlicher Parkplätze. Dazu ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes 12 dringend erforderlich.

2. Planung

Aus dem Ursprungsplan wird nur die Signatur der Fläche für Aufschüttungen übernommen und die Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet. Alle textlichen Festsetzungen treffen nicht auf die beiden Bereiche zu und sind daher nicht anwendbar.

Zur Absicherung einer Feuerwehrumfahrt für das Flurstück 7/78 ist auf dem Flurstück 7/9 ein Fahrrecht festgesetzt.

2.2 Verkehr

Die überwiegende Fläche des südlich gelegenen Bereiches wird zukünftig als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt, statt -

wie bisher - als Grünfläche "Minigolf". Hier können 99 Parkplätze angeordnet werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Steinwarder“.

Die nicht von den Parkständen beanspruchten Flächen als „Verkehrsgrün“ werden gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Flächen zählen somit zur Verkehrsfläche. Sie signalisieren jedoch, daß es Absicht ist, die Flächen von jeder Versiegelung freizuhalten.

2.3 Grünplanung

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes und die Geringfügigkeit des Eingriffes, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Da die gesamte Umgebung über einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist und keine umfangreichen Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen, kann auf die Darlegung der bisher vorgesehenen Ziele des in Aufstellung befindlichen Landschaftsprogrammes verzichtet werden.

2.2.1 Planung

Im südlich gelegenen Bereich wird ein 10m breiter Streifen parallel des Binnensees als Grünfläche beibehalten. Die Fläche wird jedoch zukünftig als Extensiv-Grünland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, statt - wie bisher - als "Minigolf". Zwar empfiehlt der Landschaftsplan hier eine Sukzessionsfläche, diese Entwicklungsform widerspricht jedoch dem Charakter des Gebietes, der vielmehr von der gepflegten Parksituation geprägt ist. Die Schaffung einer nur 650m² großen naturbelassenen Fläche mitten in einem intensiv genutzten Gebiet wird als wenig sinnvoll erachtet. Es soll daher eine Blumenwiese entstehen, die für einheimische Magerrasenpflanzen vorgesehen ist. Diese ist einmal im Jahr zu mähen. Die Mahd sollte nicht vor Mitte Juni erfolgen, das Mähgut

sollte abtransportiert werden. Pflegeeingriffe durch Mahd und Bodenverbesserung sind zulässig.

Weiterhin ist das neu festgesetzte Verkehrsgrün als Grünfläche anzulegen und entsprechend zu pflegen. Gegen eine Bepflanzung mit standortgerechten pflegearmen Gehölzen bestehen keine Bedenken.

Zur Aufwertung des Ortsbildes ist die Ein- und Durchgrünung des neuen Parkplatzes von hoher Bedeutung. Dazu sind - gemäß den Vorgaben der Planzeichnung - standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen.

Bedingt dadurch, daß sich in der unmittelbaren Nähe des nördlich gelegenen Planbereiches zwei weitere Fußwege befinden, wird keine Notwendigkeit zum weiteren Erhalt eines 3. Fußweges gesehen. Er soll daher vollständig entsiegelt werden.

Damit sich die Fläche auch zukünftig in den angrenzenden Bestand integriert, wird sie als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zusätzlich sollen die angrenzenden Gehölzgruppen auf das Plangebiet ausgedehnt werden. Dabei sollten auch nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

2.2.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche im südlich gelegenen Bereich ist folgender Eingriff in Natur, Landschaft und Boden gemäß dem BNatSchG zu erwarten:

Natur / Landschaft:

Die Fläche ist von geringer ökologischer Wertigkeit, da sie völlig ausgeräumt, bzw. kaum bewachsen ist. Da zukünftig nahe des Binnensees Autos stehen werden, empfiehlt sich die Eingrünung des Parkplatzes Richtung Binnensee. Dazu sind die 7 Bäume innerhalb des Extensiv-Grünlandes anzupflanzen.

Boden:

Bis auf den Pflasterstreifen ist die Fläche zur Zeit nicht versiegelt. Durch den Bau eines Parkplatzes werden ca.

3.000m² Boden neu versiegelt. Gemäß dem Erlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, vom 03.07.1998 entsteht so ein auszugleichender Eingriff von:

$$3.000\text{m}^2 \times 0,5 = 1.500 \text{ m}^2.$$

Der erforderliche Ausgleich soll durch die Entsiegelung und Neubepflanzung des nördlichen Bereiches erbracht werden. Durch diese Maßnahme erfolgt die Aufwertung von ca. 1.980m² Boden.

Eazit: Das Landschaftsbild kann vor Ort ausgeglichen werden. Zudem erfolgt eine ausreichende Aufwertung des Bodens im Verhältnis 1: 2. Der Eingriff kann somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ausgeglichen werden.

2.2.3 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Alle Flächen sind im Eigentum der Stadt. Sie sichert die Umsetzung des Ausgleiches über eine Verpflichtungserklärung, die spätestens einzulösen ist, wenn ein regulärer Bauantrag gestellt wird.

2.2.4 Zu erwartende Kosten

	7 x DM 500,00/Stk	=	3.500,00 DM
Entsiegelung von ca.	990m ³ x DM 20,00/m ²	=	19.800,00 DM
Verfüllung mit Mutterboden von ca.	990m ² x DM 15,00/m ²	=	14.850,00 DM
Bepflanzung mit Gehölzen von ca.	1.032m ² x DM 50,00/m ²	=	51.600,00 DM
Anlage einer Grünfläche auf ca.	950m ² x DM 15,00/m ²	=	14.250,00 DM
	insgesamt:	=	104.000,00 DM

3. Schallimmissionen vom Parkplatz auf das angrenzende SO-Gebiet-Kur (siehe Anlage)

Auf dem geplanten Parkplatz stehen maximal 99 Parkplätze zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, daß der Parkplatz in der Hauptsaison zwischen 8 und 22 Uhr genutzt wird und die durchschnittliche Parkdauer 4 h beträgt.

a) Eingangsparameter

Fläche des Parkplatzes	3.000 m ²
Anzahl der Parkplätze	99
Bus- und LKW-Parkplätze	0
Kradparkplätze	0
durchschnittliche Verweildauer	
zwischen 8 - 22 Uhr	4 h
Immissionsbezugspunkt:	südwestliche Ecke, Flst. 7/78

b) Flächenbezogener Schalleistungspegel

Die Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels von 54,99 dB ergibt sich wie folgt (siehe DIN 18005, Punkt 4.1.2):

Lärmprognose Parkplatz: tags

Pkw-Konstante	1
Lkw-Konstante	0
Krad-Konstante	0
Pkw-Frequenz	57
Lkw-Frequenz	0
Krad-Frequenz	0
Parkplatzfläche (m ²)	3.000 m ²
Schalleistungspegel (Lw _„)	58,79 dB
Frequenz: Anzahl aller Fahrzeuge pro Tag dividiert durch die gesamte Nutzungszeit	

c) Schalleistungs- und Beurteilungspegel

Immissionsbezugspunkt

Schalleistungspegel (Lw = Lw_„ + 10 lg (s/so) dB Teilfläche)

(mit so = 1 m²) Lw_„ = 58,79 dB [tags]

	LW _„ Teilflächen (ca. m ²) (1)	Lw Schalleistungspegel (dB) (2)	s Abstand (m) (3)	Ls (Bild 9) Pegelminderung (dB) (4)	Lm Mittellungspegel (2-4) (dB) (5)
1.	15	70,55	11	27	43,55
2.	25	72,77	15	30	52,77
3.	75	77,54	22	33	44,54
4.	50	75,78	17	31	44,78
5.	70	77,24	21	33	44,24
6.	100	78,79	27	35	43,79
7.	200	81,80	32	38	43,80
8.	204	81,89	37	39	42,89
9.	103	78,92	34	38	40,92
10.	462	85,44	36	39	46,44
11.	465	85,46	50	42	43,46
12.	544	86,15	51	42	44,15
13.	407	84,89	72	46	38,89
14.	900	88,33	64	45	43,33

Nach der energetischen Addition ergibt sich am Tag ein Beurteilungswert am Immissionsbezugspunkt von 54,99 dB.

Der Bezugspunkt liegt in einem Sondergebiet - Kur-. Die Schutzbedürftigkeit wird dem eines Reines Wohngebietes gleichgesetzt.

Dort sind gemäß DIN 18005 am Tag ca. 50 dB zulässig und in der Nacht ca. 40 dB. Da der Parkplatz nachts nicht genutzt wird, sind zwischen 8-22 Uhr keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten. Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Sondergebiete - Kur - sind jedoch innerhalb der Hauptsaison zwischen 8-22 Uhr um rund 5 dB überschritten. Da der Parkplatz erst notwendig geworden ist, nachdem die Stadt die Voraussetzungen für die Entwicklung des Kurbetriebes für private Investoren geschaffen hat (Verkauf des ehemaligen Parkplatzes, Stellplatzauslösung ..), sind diese Abweichungen von der DIN 18005 für die Bevorteiligten hinnehmbar. Zudem hat das Interesse der Stadt auch zukünftig geordneten Parkplatzverhältnisse für alle Gäste des Ortes zu schaffen, Vorrang vor der Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes zu den Tagzeiten zwischen 8-22 Uhr.

Zudem wird darauf hingewiesen, daß das Sondergebiet durch den vorhandenen Großparkplatz westlich des Gebäudes, den eigenen Stellplatz nördlich des Gebäudes und durch die Straße Am Steinwarder - die als Zufahrt für alle Stellplatzanlagen dient - bereits vorbelastet ist.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Geeignete Standorte für eventuell zusätzliche Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Stadt zur Verfügung zu stellen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Durch die geplante Nutzung beider Bereiche ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher steht einer Versickerung vor Ort - soweit es möglich ist - nichts entgegen. Dieser Prozeß ist durch die Anlage entsprechender Versickerungssysteme innerhalb des Geländes zu begünstigen. Fließt

jedoch das Oberflächenwasser vom Parkplatz in den Binnensee, so ist ein Ölabscheider zwischen zu schalten.

Im übrigen wird auf Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt.

6. Kosten

Alle Kosten für den Bau des Parkplatzes, die Anlage der Grünflächen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt.

7. Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserseite aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

8. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 10. Dezember 1998 gebilligt.

Heiligenhafen, 11. Jan. 1999




(Anders)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am in Kraft.

Anlage Flächengliederung zu Punkt 3

