



Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 71

für das Gebiet: nördlich des Marktplatzes, südlich der Straße Am Strande, zwischen der Schlamerstraße im Westen und der Bebauung entlang der Brückstraße im Osten

Begründung

Inhalt

1.	Allgemeines.....	1
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.2.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben.....	2
2.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan.....	2
2.2.	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	2
2.3.	Schutzgebiete.....	3
3.	Städtebauliche Konzeption.....	3
3.1.	Grundzüge der Planung.....	3
3.2.	Gliederung des Plangebietes.....	3
4.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
4.1.	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.....	3
4.2.	Mischgebiet.....	4
4.3.	Kerngebiet.....	5
4.4.	Nebenanlagen und Stellplätze.....	6
4.5.	Baugestalterische Festsetzungen.....	6
5.	Verkehrerschließung.....	7
5.1.	Rahmenbedingungen.....	7
5.2.	Verkehrsführung.....	7
6.	Umweltbericht.....	7
7.	Ver- und Entsorgung.....	8
7.1.	Trinkwasserversorgung.....	8
7.2.	Abwasserbeseitigung.....	8
7.3.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	8
7.4.	Löschwasserversorgung.....	8
7.5.	Stromversorgung.....	9
7.6.	Gasversorgung.....	9
7.7.	Fernmeldeeinrichtungen.....	9
7.8.	Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung.....	9
7.9.	Sonstiges.....	9
8.	Hinweise.....	10
8.1.	Überschwemmungsgebiet.....	10
8.2.	Bauverbotstreifen.....	10
8.3.	Kulturdenkmale.....	10
8.4.	Blendgefahr für die Schifffahrt.....	10
9.	Wechselwirkungen mit der Umgebung.....	11
10.	Flächenbilanz.....	11
11.	Kosten für die Stadt Heiligenhafen.....	11
Anlage 1	12
Anlage 2	13

1. Allgemeines

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Er wird begrenzt durch den Marktplatz im Süden, die Schlamerstraße im Südwesten, die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Schlamerstraße im Nordwesten, die Straße Am Strande im Norden und die Bebauung entlang der Brückstraße im Osten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche einer Erhaltungssatzung sowie einer Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen.

Mit der Aufstellungen des Bebauungsplanes Nr. 71 wird eine ursprünglich innerhalb des Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 gelegene Fläche neu überplant. Bei Bekanntmachung des B-Plan Nr. 71 als Satzung hebt diese neue Satzung die Inhalte des B-Plan Nr. 68 für den überlagernden Bereich auf, da neues Recht vor altem Recht gilt. In dem der Begründung als Anlage 2 beigefügten Lageplanauszug ist der Überlagerungsbereich gekennzeichnet.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass ist der Wunsch des vorhandenen Lebensmittelverbrauchermarkts seine Verkaufsfläche zu erweitern. Der bestehende Lebensmittelverbrauchermarkt ist in seiner Größenordnung mit seinen Möglichkeiten der Sortimentaufnahme erschöpft. Um im Wettbewerb bestehen zu können und den Standort des Lebensmittelverbrauchermarktes zu sichern, ist eine Flächenvergrößerung erforderlich und von größter Bedeutung.

Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist die Stärkung sowie Aufwertung des Einzelhandels in der Innenstadt in Verbindung mit der Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches. Mit diesem Konzept soll einer Verödung der Innenstadt vorgebeugt werden. Der vorhandene Lebensmittelverbrauchermarkt fördert Synergieeffekte für die benachbarte Fußgängerzone, so dass von einer Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt ausgegangen werden kann.

Die Bestandssicherung des Lebensmittelverbrauchermarktes durch eine Erweiterungsoption ist für nicht motorisierte, im Stadtzentrum lebende Bevölkerung von größter Bedeutung, um fußläufig ihre Lebensmitteleinkäufe tätigen zu können.

Durch die Zulässigkeit eines zweiten Geschosses im Blockinnenbereich ist langfristig eine Neuansiedlung von gewerblichen Einrichtungen, als untergeordnete Nutzungen, vorstellbar und realisierbar. Diese bauliche innere Verdichtung soll die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkernes zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrums fördern.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke zu nennen:

1. Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum
2. Förderung der Einkaufsfunktion der Altstadt
3. Stärkung / Belebung der Innenstadt
4. Reduzierung der Abhängigkeit vom PKW durch fußläufige Erreichbarkeit

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan 1998 (LROPL) ist der Bereich Heiligenhafen „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“.

Der Regionalplan für den Planungsraum II befindet sich in der Gesamtfortschreibung und liegt seit 2002 als Entwurf vor.

Für die Stadt Heiligenhafen werden folgende Aussagen getroffen:

- Heiligenhafen hat die Funktion eines Unterzentrums
- die Fortentwicklung des Tourismus wird auch in Zukunft von vorrangiger Bedeutung sein.

Der Hafenstandort Heiligenhafen soll erhalten und im Rahmen eines Hafennutzungskonzepts regional-spezifisch weiterentwickelt werden.

Um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen, ist auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken. Die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in der Altstadt und am östlichen Ortseingang sollen erhalten werden. Die Einkaufsfunktion der Altstadt soll darüber hinaus durch verkehrs- und nutzungsbezogene Maßnahmen gestärkt und gefördert werden.

2.2. Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

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. Da die Erweiterungsplanung mit einer Verkaufsflächenerhöhung auf 1.200 m² nicht innerhalb einer gemischten Baufläche möglich ist, muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Im Parallelverfahren wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um dort die Baufläche für den Lebensmittelverbrauchermarkt als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ auszuweisen.

Die 21. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung des „Sonstiges Sondergebietes - Großflächiger Einzelhandel-“ ist am 30.09.2004 von der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen beschlossen und zur Genehmigung beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein eingereicht worden.

Die Genehmigung der 21. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Az.: IV 642-512.111-55.21 (21.Ä) unter Auflagenerfüllung erteilt. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Erfüllung der Auflagen am 17.03.2005 beschlossen, die erforderlichen Änderungen wurden in den Ausfertigungen der 21. Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung des geplanten Sondergebietes mit einer übergeordneten Gebietsbezeichnung. Die gewählte Zweckbestimmung als „Sondergebiet- Großflächiger Einzelhandel“ weist die beabsichtigte städtebauliche Nutzung aus, ohne dass im Detail ein Vorgriff auf die konkreten und über einen Nutzungskatalog definierten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine Konkretisierung der Gebietsbezeichnung vorgenommen. Dort erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes als **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**. Die Schwerpunktnutzung innerhalb des Sondergebietes bildet der „Großflächige Einzelhandel“. Die übrigen Nutzungen sind untergeordnet und stellen ein ergänzendes Angebot an Dienstleistungen, kleineren Gewerbebetrieben usw. bereit. Der Bebauungsplan Nr. 71 ist somit aus den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

2.3. 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 bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (§ 57 Landeswassergesetz (LWG)). Der 100m breite Bauverbotsstreifen ist in der Planzeichnung als „Nachrichtliche Mitteilung“ gekennzeichnet.

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

3. Städtebauliche Konzeption

3.1. Grundzüge der Planung

- Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Lebensmittelverbrauchermarktes durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
- Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche im Kerngebiet zur Erreichbarkeit von neu ausgewiesenen Stellplätzen für die Eigentümer
- Berücksichtigung des erhaltenswerten Stadtbildes in der Altstadt
- Berücksichtigung der wertvollen baulichen Altstadtstruktur

3.2. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in drei wesentliche Bereiche:

1. Mischgebiet im Norden
2. Kerngebiet im Süden
3. Sonstiges Sondergebiet im Blockinnenbereich zwischen Misch- und Kerngebiet

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung dienen der Einschränkung der möglichen Nutzung auf die geplante Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und untergeordnete Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden.

Die Zweckbestimmung wird wie folgt definiert: „Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Darüber hinaus sind untergeordnete Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.“

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und einem untergeordneten Non-Food-Sortiment
- Stellplätze für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da innerhalb des Sondergebietes eine Bebauung ermöglicht werden soll, die eine einseitige Grenzbebauung erfordert. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: „abweichend von der offenen Bauweise sind auch „Gebäude mit einer einseitigen Grenzbebauung“ zulässig“

Die maximale Grundfläche wurde auf Grundlage des Architektenentwurfes auf 1.350 m² festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen auf zwei Vollgeschosse erhöht worden. Mit der Möglichkeit zweigeschossig zu bauen, ist langfristig eine Aufstockung des Baukörpers denkbar, um durch eine Innenverdichtung die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkernes zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrums zu fördern.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zu einem „Großflächigem Einzelhandelsbetrieb“ erstreckt sich über das Erdgeschoss. Die gegebenenfalls durch eine Aufstockung erzielte II-Geschossigkeit bietet Raum für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie sonstigen Nutzungen gemäß Zulässigkeitskatalog. Die Hauptnutzung innerhalb des Sondergebietes stellt hierbei der Einzelhandelsbetrieb dar. Die Gewerbebetriebe und sonstigen Nutzungen sind untergeordnete Nutzungen, die das Angebot des „Großflächigen Einzelhandels“ ergänzen.

4.2. Mischgebiet

Mit der Ausweisung des Mischgebietes am nördlichen Planbereich fügt sich die Bebauungsstruktur der Flurstücke 115/19 und 15/32 in das bauliche Umfeld ein. Abweichend von den Vorgaben der BauNVO für Mischgebiete sieht die Planung eine geringfügige Einschränkung des Nutzungskataloges vor. Demnach soll die Ansiedelung von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes unterbunden werden. Der Ausschluss von Ferienwohnungen dient vorrangig der Stärkung vorhandenen touristischen Strukturen. Darüber hinaus soll einer Verödung des Stadtzentrums durch die nur vorübergehenden Nutzung der Ferienwohnungen entgegengewirkt und eine Belebung der Zentrumslage durch Dauernutzungen gefördert werden. Mit der festgesetzten Ausnutzung für das Mischgebiet von GRZ 0,8 folgt die Planung dem Bestand und setzt diesen fest. Diese Festsetzung beinhaltet eine Überschreitung der gemäß der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ 0,6.

Bei Beurteilung der Örtlichkeit ist festzustellen, dass die vorliegende Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen, da das Gebäude als Endpunkt einer geschlossenen Bauweise an drei Gebäudeseiten frei steht. Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung vor Ort ebenfalls nicht gegeben, da eine Bestandfestschreibung vorgenommen wird. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Überschreitung der GRZ nicht negativ beeinflusst.

Der bestehende Baukörper wurde mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten versehen und entsprechend seiner Lage von Baugrenzen eingefasst. Über den festgesetzten baulichen Bestand hinaus sind lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes möglich. Diese Anbaumöglichkeiten sind nur in Teilbereichen des Grundstückes parallel zur Sondergebietszufahrt in einer Breite maximal 2,00m zulässig.

Die gewählte geschlossene Bauweise ist entsprechend des baulichen Bestandes festgesetzt worden. Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der gewählten II-Geschossigkeit orientiert sich die Planung an den örtlichen Gegebenheiten.

Die Anbindung des Mischgebietes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über das Sondergebiet und wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

4.3. Kerngebiet

Mit der Ausweisung des Kerngebietes am Marktplatz wird das Stadtzentrum gestärkt und eine gezielte Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben gefördert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes modifizieren den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung und stimmen die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen auf die örtliche Situation von Heiligenhafen ab. Demnach sind sowohl bezüglich der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben als auch von Vergnügungstätten Einschränkungen vorgenommen worden. Nicht städtebaulich wünschenswert ist innerhalb des Kerngebietes die Ansiedlung von weiteren Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Errichtung von Ferienwohnungen wird unterbunden, da diese ein Großteil des Jahres ungenutzt sind und einer Belebung des Marktes durch zeitweise Leerstände entgegen wirken würden. Darüber hinaus sollen durch gezielte Beschränkungen der Anzahl neuer Ferienwohnung im Stadtgebiet von Heiligenhafen die bestehenden Beherbergungsstrukturen gestützt werden.

Der Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungstätten dient zur Sicherung der bestehenden Nutzungsvielfalt und Gebietsstruktur innerhalb der „marktplatzumrahmenden“ Bebauung und soll die Ansiedlung insbesondere von Spielhallen unterbinden.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Baulinien und Baugrenzen definiert, die den bestehenden baulichen Bestand umfassen. Mit den festgesetzten Baulinien sollen, entsprechend der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, die Baufluchten und Raumkanten erhalten werden. Für das Kerngebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Geschossflächenzahl von 0,9 sowie eine geschlossene Bauweise entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt worden.

Eingebunden in das Kerngebiet befinden sich zwei als Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) DSchG eingestufte Gebäude.

Auf die Einschränkung von Trauf- und Firsthöhen kann für alle Baugebiete verzichtet werden, da die Kubatur der Gebäude und damit deren Einbindung in das Ortsbild über die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen geregelt ist.

4.4. Nebenanlagen und Stellplätze

Die Stellplätze nördlich des Lebensmittelverbrauchermarktes sind lediglich für die Nutzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes festgesetzt. Andere mögliche Nutzungen des sonstigen Sondergebietes müssen ihre notwendigen Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches ausweisen oder ablösen.

Die vorhandenen 39 Stellplätze wurden entsprechend dem Bestand im Blockinnenbereich für den Lebensmittelverbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert. Für die bauliche Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes um insgesamt ca. 335 m² mit der Verkaufsfläche von ca. 305 m² wären weitere 16 Stellplätze (1 Stellplatz für 10-20 m² Verkaufsfläche) erforderlich auszuweisen, so dass eine Anzahl von 55 Stellplätzen insgesamt für die geplante Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² des großflächigen Einzelhandelsbetriebes notwendig sein würden. Die Schaffung dieser weiteren 16 Stellplätze sind nicht auf der vorhandenen Grundfläche möglich.

Sollten die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geforderten Stellplätze nicht nachgewiesen werden können, sind die fehlenden Stellplätze gegen einen Betrag von 5.000,00 € je Stellplatz auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage „Am Strande/ Binnensee“ abzulösen. Hierfür ist ein gesonderter Vertrag mit der Stadt Heiligenhafen über die Beteiligung an der Gemeinschaftsstellplatzanlage „Am Strande/

Für die vorhandene Kerngebietsnutzung des Gebäudes Markt 9-10 werden im rückwärtigen Bereich des Grundstückes 10 Stellplätze festgesetzt, die über ein Geh- und Fahrrecht von der Schlamerstraße erschlossen werden.

Als Haupteinschließung sieht die Planung eine Anbindung von der Straße „Am Strande“ vor. Von dort werden die Stellplätze des Sondergebietes angefahren. Ebenfalls über die Anbindung „Am Strande“ erfolgt die Erschließung des Flurstückes 139/4 „Kaufhaus Stolz“ und des Mischgebietes MI II „Am Strande Nr. 8“. Planerisch wurde hierfür ein Nutzungsrecht eingeräumt.

Von der Schlamerstraße ist eine Anbindung der Sondergebiets-Stellplätze nicht vorgesehen. Lediglich die 10 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes, deren Begünstigte die Nutzer des Kerngebietes „Markt 9-10“ sind, werden direkt von der Schlamerstraße angebunden. Dies entspricht der derzeitigen Praxis, so dass dort keine neuen verkehrlichen Belastungen erzeugt werden.

Der Zielverkehr in das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Strande“. Die beiden Zugänge von der Schlamerstraße und der Zugang direkt vom Markt (Geh- und Fahrrecht) ist lediglich der Feuerwehr zu Rettungszwecken vorbehalten.

Für das vorhandene Mischgebiet wurden entsprechend dem Bestand 3 Stellplätze festgesetzt, die über das Sondergebiet von der Straße „Am Strande“ erschlossen werden.

4.5. Baugestalterische Festsetzungen

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

5. Verkehrserschließung

5.1. Rahmenbedingungen

Die Stadt Heiligenhafen ist über die Bundesstraße 207 bzw. Europastraße 47 in südwestlicher Richtung an die Bundesautobahn A 1 angeschlossen. In südöstliche Richtung verläuft die B 501 parallel zur Küste. Über einen Bahnanschluss verfügt Heiligenhafen nicht. Der öffentliche Nahverkehr wird von der Verkehrsgemeinschaft Ostholstein betrieben.

5.2. Verkehrsführung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Strande“ sowie über die „Schlamerstraße“ und den Markt erschlossen. Im Rahmen der baulichen Erweiterung des Blockinnenbereiches wird eine neue Durchfahrt von der Schlamerstraße durch den Abriss eines vorhandenen Gebäudes geschaffen. Diese Durchfahrt soll der Kerngebietsnutzung am Markt eine rückwärtige Erschließung ihrer neu geschaffenen Stellplätze ermöglichen. Hierfür ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt worden.

Über die Flurstücke 155/2, 115/10, 115/33 und 115/38 besteht eine Zufahrtmöglichkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts zu den Stellplatzflächen der nachbarlichen Nutzung (Kaufhaus), die privatrechtlich als Grunddienstbarkeit im Grundbuch abgesichert wurde.

Durch die beiden Geh- und Fahrrechte für die nachbarlichen Nutzungen kann der motorisierte Verkehr aus der verkehrsberuhigten Altstadt herausgehalten werden.

Das innerstädtische Verkehrskonzept sieht folgende Verkehrsführung vor:

Der vom südlichen Stadteingang kommende Verkehr wird über die Bergstraße, L.- Maßmannstraße, Am Strande, Kiekut und Hafensstraße Richtung östlichen Stadtausgang geleitet (entsprechend in umgekehrter Richtung).

6. Umweltbericht

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht

Darüber hinaus ist festzustellen, dass sowohl das Mischgebiet als auch das Kerngebiet nahezu vollständig bebaut sind. Die Planung sieht für diese Gebiete eine Bestandsicherung mit geringfügigen hofseitigen Erweiterungsmöglichkeiten vor. Eingriffe in Natur und Landschaft werden dort nicht vorbereitet. Die als Sondergebiet ausgewiesene Baufläche wird bislang von den bestehenden Lebensmittelverbrauchermarkt und den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrten genutzt. Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen werden bereits versiegelte Hof- und interne Verkehrsflächen in Anspruch genommen und umgenutzt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden dort ebenfalls nicht vorbereitet.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Trinkwasserversorgung

Die Stadt Heiligenhafen wird - ausgehend vom Wasserwerk Farve - über die Speicherbehälter Wandelwitz und Heiligenhafen durch den Zweckverband Ostholstein mit Trinkwasser versorgt.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden über das in Heiligenhafen bereits bestehende Kanalnetz des ZV Ostholstein gesammelt und dem zentralen Klärwerk in Lütjenbrode zugeführt und dort mechanisch, biologisch und chemisch gereinigt.

7.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen abfließt, ist der Anschluss an den Niederschlagswasserkanal der Stadt Heiligenhafen vorgesehen. Die Stadt hat für zusätzliche Flächen, die an ihr Regenwassernetz entwässern, die entsprechende Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die Landesverordnung über die „Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ vom 25.05.2002 ist zu beachten, bei einer Versickerung von Niederschlagswasser, das von Dachflächen abfließt.

Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

7.4. Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird von den vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96m³/h innerhalb von 2 Stunden abzusichern.

7.4.1. Zugänge und Zufahrten zum Sondergebiet

- Zugang „Markt“

Um eine gesicherte Brandbekämpfung im Blockinnerbereich zu gewährleisten, wird das Baufenster zwischen den Grundstücken Markt 11 und 12 unterbrochen. Der dort bestehende Durchgang wird über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr als Rettungsweg festgesetzt.

- Zugang „Schlamerstraße 29“

Der zweite Rettungsweg als Zugang zur Rückseite des Verbrauchermarktes ist ebenfalls von der Schlamerstraße geplant. Der Rettungsweg führt über das Grundstück „Schlamerstraße 29“ nach Beseitigung der „als künftig fortfallend gekennzeichneten baulichen Anlage“.

Die Kennzeichnung des geplanten Feuerwehrezugangs erfolgt durch den Planeinschrieb „Feuerwehrgang“ und die Signatur eines „künftig fortfallenden Gebäudes“. Aus Gründen des Brandschutzes kann mit der baulichen Erweiterung des Verbrauchermarktes erst begonnen werden, wenn das Gebäude „Schlamerstraße 29“ abgerissen wurde. Andernfalls wäre die Erreichbarkeit des 2. Rettungsweges der Grundstücke Markt 8-10 nicht mehr gewährleistet.

- Zugang „Schlamerstraße, nördlicher Bereich“

Der nördliche Zugang des Sondergebietes von der Schlamerstraße wird auch mit dem Planeinschrieb als „Feuerwehrgang“ belegt. Eine Festsetzung des Zuganges ist nicht erforderlich, da das Sondergebiet direkt an die Schlamerstraße anschließt und der Zuschnitt des geplanten Baufensters den Ansprüchen des Brandschutzes entspricht.

7.4.2. Sonstige Anforderungen zur Brandbekämpfung

Zu- bzw. Durchgänge sind zugunsten der Feuerwehr, mindestens 1,25 m breit und mit mind. 2,2 m lichter Höhe, im Plan festzusetzen. Wie der Gebäudeabbruch im Durchfahrtsbereich, sind diese Erschließungsmaßnahmen spätestens im Baugenehmigungsverfahren öffentlich-rechtlich abzusichern. Bei einer Aufstockung des Verbrauchermarktes sind jeweils zwei bauliche Rettungswege vorzusehen, da zusätzliche neue Rettungswege über tragbare Leitern für die Feuerwehr nicht zumutbar sind.

Die Grundstücke Markt 8-10 haben teilweise ihre zweiten Rettungswege auf das Grundstück des Verbrauchermarktes. Die Stellplätze hinter der Marktbebauung können nur unter Beachtung vorhandener Rettungswege (Aufstellflächen für Leitern) errichtet werden.

7.5. Stromversorgung

Das Stadtgebiet wird von der e-on Hanse mit elektrischer Energie versorgt.

7.6. Gasversorgung

Das Stadtgebiet ist nahezu vollständig an das bereits bestehende Erdgasversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

7.7. Fernmeldeeinrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

7.8. Abfallentsorgung und Wertstofffassung

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7.9. Sonstiges

Bei den baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Lage vorhandener Leitungen zu berücksichtigen. Sofern die Lage und Dimensionierung der bestehenden Hausanschlüsse dies ermöglicht, sind diese weiter zu verwenden. Sollten Änderungen an den Hausanschlüssen der Wasserver- und Entsorgungsleitungen sowie der Gasversorgung erforderlich werden, muss eine Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein vorgenommen werden. Detailplanungen zur Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden auf den ausgewiesenen Grundstücken des Bebauungsplanes sind frühzeitig mit den ZVO abzustimmen. Eventuell erforderliche Änderungen an den Hausanschlüssen werden kostenpflichtig vorgenommen.

8. Hinweise

8.1. Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Planbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Binnensees der Ostsee. Zur Sicherung der baulichen Anlagen innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes sind diese konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülen zu sichern. Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen sind Bestandteil des Bauantrages. Über die Art der Vorkehrungen (bei Objektgenehmigungen) entscheidet neben der örtlichen Lage vor allem die detaillierte Ausformung der Hochbauarchitektur. Insbesondere kommen hierbei bauliche und sonstige Maßnahmen zur Schadensbegrenzung in Betracht: Hochwasserfreien Brüstungs-, sowie Schwellenhöhen, Rückstauanlagen, Anschlusshöhen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Flucht und Sicherungswege, Standsicherheitsvorkehrungen (Vermeidung von Fundamentunterspülungen) etc. in Betracht.

Räume, die zu dauerndem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen zum Schutz vor den Naturgewalten auf einer Höhe von mindestens 3,50 m über NN angeordnet werden. Die Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG) sind zu berücksichtigen.

8.2. Bauverbotsstreifen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 71 verläuft der 100 m Bauverbotsstreifen lt. § 80 Abs. 1 Punkt 3 Landeswassergesetz von Schleswig-Holstein (LWG) zur Ostsee, der nachrichtlich in dem Plan dargestellt wird. Innerhalb des Bauverbotsstreifens befinden sich keine geplanten Hochbaumaßnahmen. Lediglich die geplante Stellplatzzufahrt liegt in dem Bauverbotsstreifen zur Ostsee. Für die Errichtung oder wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Bauverbotsstreifen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens das Einvernehmen des Amtes für ländliche Räume erforderlich.

8.3. Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes befinden sich, angrenzend an den Markt, zwei als Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) DSchG eingestufte Gebäude.

Hierbei handelt es sich um:

- das zweigeschossige backsteinerne Giebelhaus Markt 7
- das eingeschossige Giebelhaus mit steilem Satteldach und spätbarocker Backsteinfassade Markt 11.

Für die Gebäude gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein für Kulturdenkmale. Die Gebäude sind nachrichtlich in der Planung übernommen worden.

8.4. Blendgefahr für die Schifffahrt

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

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen größtenteils eine Innenverdichtung dar. Somit sind die Wechselwirkungen mit der Umgebung als gering einzustufen.

Eine schalltechnische Beeinträchtigung des Plangebiet durch das Verkehrsaufkommen auf der Straße „Am Strand“ (K 42) - als Ortsdurchgangsstraße - ist aufgrund der räumlichen Distanz zwischen der Sondergebietsbebauung und der Straße „Am Strande“ als Schallquelle nicht gegeben. Die Beeinträchtigung des Mischgebietes durch die K 42 liegt unverändert geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005, ist aber aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit der dort angesiedelten oder möglichen Nutzung vertretbar.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in ca. m ²	Gesamt in ha	prozentual
Sonstiges Sondergebiet	3.800 m ²	0,38 ha	50 %
Mischgebiet	330 m ²	0,03 ha	4 %
Kerngebiet	1.890 m ²	0,19 ha	25 %
Verkehrsgrün	100 m ²	0,01 ha	1 %
Straßenverkehrsflächen	290 m ²	0,03 ha	4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.200 m ²	0,01 ha	16 %
Gesamt	7.610 m²	0,76 ha	

11. Kosten für die Stadt Heiligenhafen

Der Stadt Heiligenhafen entstehen keine Kosten. Die öffentliche Erschließungsstraße ist vorhanden.

Heiligenhafen, den 29. Juni 2005



Der Bürgermeister

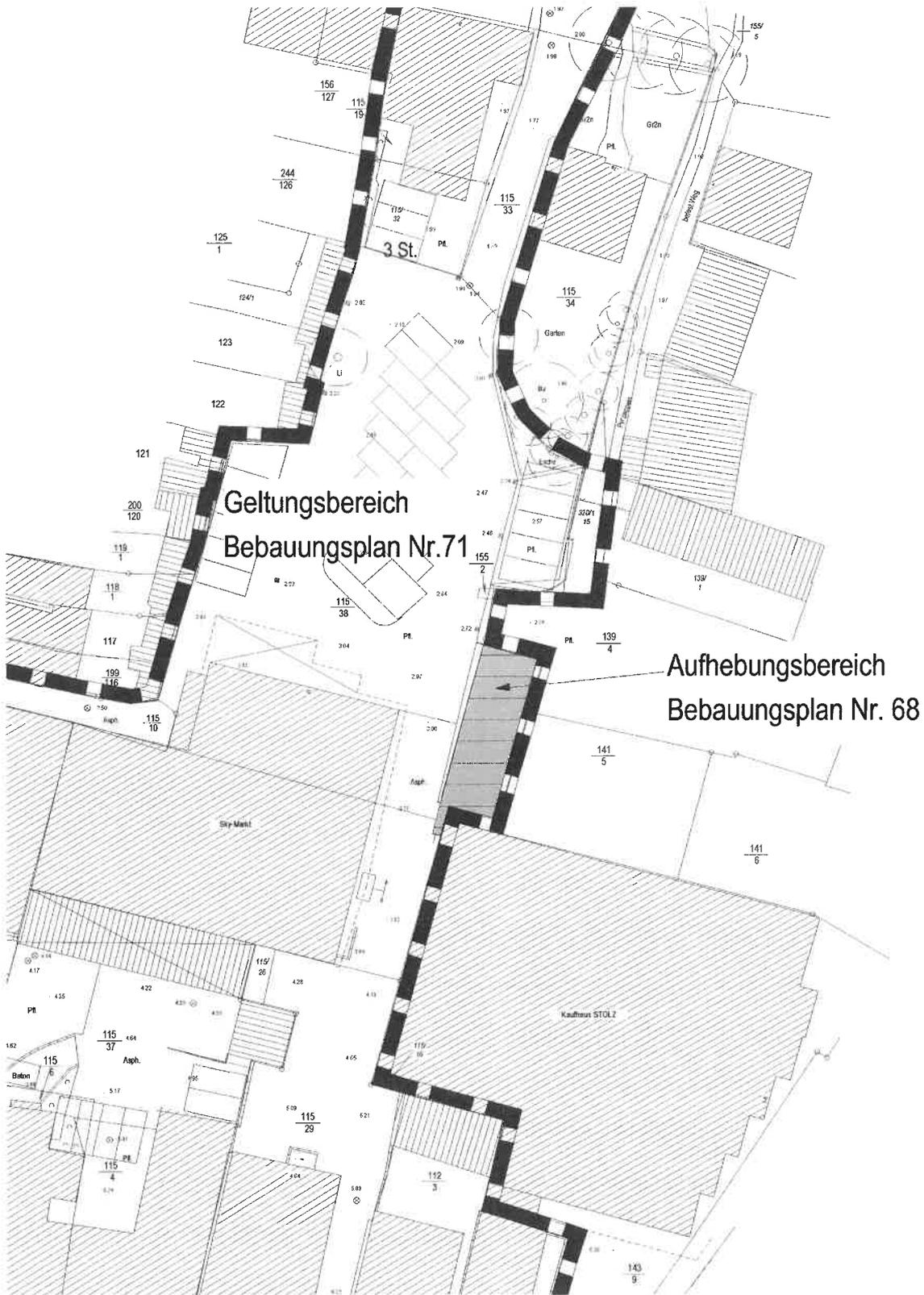
Anlage 1

Übersichtsplan ohne Maßstab



Anlage 2

Lageplanauszug mit Überlagerungsbereich ohne Maßstab



planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 D-23701 Eutin Tel. 04521- 79 88 11 Fax 04521- 79 88 10
email. eutin@planung-blanck.de
Eutin im März 2005