

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 78 „Hafenspitze“ der Stadt Heiligenhafen

1. Ziel des Bebauungsplans Nr. 78 „Hafenspitze“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Hafenspitze“ will die Stadt Heiligenhafen die Bebauungsstruktur auf der Hafenspitze - einer Landzunge, die zwischen dem Kommunalhafen und dem Jachthafen liegt und deren Bebauung derzeit überwiegend eingeschossig ist - erweitern und den Bereich zu einem "Wassersportzentrum" ausbauen.

Verschiedene Entwicklungsprojekte sollen das touristische Angebot des Hafens qualitativ aufwerten. Sie sollen eine stärkere Profilierung und auch Spezialisierung des Hafens unterstützen. Es soll eine Ausweitung gewerblicher Nutzungen speziell ausgerichtet auf den Maritim-/ Wassersport-Sektor ermöglicht werden. Neben den bereits vorhandenen Büros der Hafenverwaltung wie auch der Charterfirmen, sollen durch den Bau einer Maritimhalle am Jachthafen Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Segelboote und Zubehör entstehen. Im Bereich des bisher unternutzten Areals der Fischerhütten wird unter Hinzuziehen benachbarter Flächen der Standort für ein Hotel am Hafen ausgewiesen, um die touristische Attraktivität auch hinsichtlich des Beherbergungsangebotes weiterzuentwickeln. Die Bebauung wird insgesamt in Richtung einer Zweigeschossigkeit gelenkt und die Ausbildung einer zusammenhängenden baulichen Kante entlang des Kommunalhafens angestrebt.

Die Planung geschieht im Zusammenhang mit einer Neuordnung bzw. Neuausrichtung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes zu einem touristischen Schwerpunktbereich, welche im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet wird.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB und wurde in einem detaillierten Umweltbericht dargestellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen, Auswertung vorhandener Unterlagen sowie im Rahmen verschiedener fachgutachterlicher Untersuchungen (u.a. zu Biotopen, Flora/Vegetation, Brutvögel, Schalltechnische Untersuchung) und wurde im Umweltbericht zusammengeführt, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Hafenspitze“ bildet. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und die Vorschläge zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach

Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange eingestellt:

SCHUTZGEBIETE

- In der Umgebung befindliche Schutzgebiete (Naturschutzgebiet Graswarder, FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) wurden abgeprüft und sind durch die Planung nicht betroffen.

PFLANZEN UND TIERE

- Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 Landesnaturschutzgesetz wurde geprüft und mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) für das Plangebiet abgeklärt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.
- Die vorhandenen Biotope sind durch die bauliche Nutzung des Plangebietes geprägt. Es sind nur Biotope ohne oder mit allgemeiner ökologischer Bedeutung für den Naturschutz vorhanden.
- Der Baumbestand im Plangebiet wurde vermessungstechnisch aufgenommen. Er wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend erhalten. Bei erforderlichen Fällungen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen und ist entsprechend anzuwenden.
- Durch Kartierung wurden die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und Nahrungsgäste dokumentiert. Für die wenigen beobachteten Wat- und Wasservögel auf dem Plangebiet benachbarten Molen ist eine Gewöhnung an die Störungen aus dem Jachthafen und Hafenbereich (Bootsverkehr) sowie von den angrenzenden Promenadenflächen (Besucherverkehr) festzustellen. Für die übrigen im Geltungsbereich nur in geringem Umfang vorhandenen Vegetationsflächen wie Rabatten und Gehölzstrukturen wurden keine Brutvögel verzeichnet.
- Rast- und Zugvögel nutzen die Wasserflächen des Jachthafens und östlich der Hafenspitze vor allem im Herbst, Winter und Frühling. Dabei ist eine deutliche Abhängigkeit dieser Nutzung von den Belegungszeiten des Sportboothafens festzustellen. Erst mit dem Ende der Jachthafensaison treten auch störungsempfindlichere Arten zwischen den leeren Stegen des Jachthafens auf. Eine Gewöhnung der Arten an die verbleibenden Störreize der Nachsaison, wie einzelne Spaziergänger auf der Hafenspitze, besteht dabei schon heute.

BODEN

- Im Bereich der Hafenspitze finden sich keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr. Durch die vorangegangenen Aufspülungsmaßnahmen, die Fassung der Hafenanlagen durch Ufermauern und Uferschüttungen sowie die starke bauliche Prägung sind die Böden insgesamt stark anthropogen überformt.
- Der Versiegelungsanteil liegt im Bestand bereits bei 89 %.
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um eine weitere Versiegelung von Böden im Plangebiet zu minimieren.

WASSER

- Das Plangebiet liegt unterhalb von +3,50 m NHN und unmittelbar an der Ostsee. Es gilt damit vollständig als hochwassergefährdet und wird in der Planzeichnung nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.
- Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung, dass die Fußbodenhöhe von Schlafräumen im überflutungsgefährdeten Bereich bei mindestens +3,50 m NHN liegen muss.
- Im übrigen ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen herstellbar. Mögliche Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser werden als Hinweise in der Begründung aufgeführt und sind in der Vorhabensplanung und im Bauantrag zu präzisieren.

LUFT, KLIMA

- Es sind keine relevanten Veränderungen der lufthygienischen Belastung bzw. des Lokalklimas durch die Planung zu erwarten.

LANDSCHAFT

- Der Bebauungsplan regelt mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie mit baugestalterischen Festsetzungen die Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild. Insgesamt wird dadurch die bereits vorhandene bauliche Prägung stärker geordnet.

MENSCH – GESUNDHEIT

- Erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch eine Zunahme von Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.
- Die geplante Hotelnutzung wie auch die geplante, untergeordnete Wohnnutzung auf der Hafenspitze wird im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus der Umgebung in der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass es vor allem durch den Jachthafen (Fallenklappern) sowie durch die Veranstaltungen im Hafenbereich und auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz (Musik- und Zeltveranstaltungen) zu schalltechnischen Konflikten an dem geplanten Hotel bzw. den geplanten Wohnungen oder den dem Wassersportzentrum dienenden Räumen für Beherbergung kommen kann. Der Bebauungsplan greift zur Lösung der möglichen Konflikte die gutachterlichen Empfehlungen in Form einer Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen auf. Weitere Empfehlungen müssen im Zuge der Genehmigung von Veranstaltungen als Auflagen durch das Ordnungsamt umgesetzt werden.

MENSCH - ERHOLUNG

- Die Erholungsfunktion des Plangebietes im Hinblick auf die vorhandene Durchwegung des Gebietes und die Nutzbarkeit der wasserbegleitenden Promenaden bleibt erhalten.

EINGRIFF - AUSGLEICH

- Für das Plangebiet wurden bebauungsplanbezogen die naturschutzrechtlichen Eingriffe gemäß Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) ermittelt und beur-

teilt. Als erheblicher Eingriff wird der Verlust von Boden und Bodenfunktionen (ca. 800 qm) durch eine zusätzliche Neuversiegelung im Bereich der geplanten Baugebiete S01 und S07 gewertet. Für die Schutzgüter „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Biotope“ sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Das „Landschaftsbild“ wird neu gestaltet. Die Kompensation wird durch Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan geregelt.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zusammen mit dem Beschluss über die 27. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen in ihrer Sitzung am 29.06.2006 beschlossen, dass für diejenigen Bauvorhaben, die kurzfristig realisiert werden sollen, Bebauungspläne aufgestellt werden können (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit wurden im Jahr 2007 und weiterführend mit dem Entwurf im Jahr 2009 am Planverfahren beteiligt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfolgten Beteiligungen und Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen:

Stand B-Plan Nr. 78	Öffentlichkeitsbeteiligung		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	
	Datum der Offenlage	Anzahl eingegangener Stellungnahmen	Datum des Anschreibens	Anzahl eingegangener Stellungnahmen
Vorentwurf Stand 20./23.11.2007	04.12.2007 - 18.12.2007	0	29.11.2007	7
Entwurf Stand 02./03.12.2009 (inkl. Umweltbericht)	18.12.2009 - 29.01.2010	1	04.12.2009	7

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde die Planung weiter konkretisiert. Dies geschah im Wesentlichen für die neuen Baugebiete der Maritimhalle und des Hotels. Für das Hotel wurden die Baukörperausweisungen sowie baugestalterische Festsetzungen auf der Basis einer architektonischen Vorplanung näher eingegrenzt.

Folgende Ergänzungen und Anpassungen zum letztendlich beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans ergaben sich aus der Berücksichtigung eingegangener Stellungnahmen:

- Bedenken hinsichtlich der geplanten Beherbergungskapazitäten (Hotel, untergeordnete Ferienwohnungen) wurden durch fachgutachterliche Bedarfsabschätzungen im Rahmen der parallel durchgeführten 27. Änderung des FNP ausgeräumt. Erfordernis und Verträglichkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Kapazitäten wurden dadurch dargelegt.

- Angaben zur vorgesehenen Niederschlagswasserentsorgung wurden ergänzt. Hier bleibt es bei der Bestandslösung, einer Abführung in die Regenkanalisation.
- Angaben zur vorgesehenen, ebenfalls am Bestand orientierten Schmutzwasserentsorgung über die zentrale Kläranlage Lütjenbrode wurden ergänzt.
- Die Hinweise des Küstenschutzes zur Hochwasserproblematik wurden berücksichtigt und aufgenommen.
- Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen im Plangebiet durch Ausgestaltung oder Betrieb nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen führen bzw. deren Wirkung nicht beeinträchtigen dürfen und der Schiffsbetrieb auf der Bundeswasserstraße nicht behindert werden darf, wurden aufgenommen.
- Es wurden Angaben zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr im Plangebiet ergänzt.
- Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild entlang der nördlichen Baukante zum Jachthafen konnten durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe für die geplante Maritimhalle minimiert werden.
- Der Empfehlung zur Aufnahme von Festsetzungen für ein Mindestmaß an Durchgrünung und Gliederung mit Großgrün wurde aufgrund der weitgehenden Fortschreibung der Bestandsnutzung, die derzeit keine Großgrünstrukturen enthält, nicht gefolgt. Veränderungen am vorhandenen Baumbestand werden durch die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen zu Ersatzpflanzungen, die zu beachten und im Bauantragsverfahren anzuwenden sind, ausreichend abgedeckt.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze" geht es in größeren Teilen um den Erhalt und die Sicherung derzeitiger Nutzungen, sowie die Aufstockung einzelner Bestandsgebäude. Weiterhin soll eine bauliche Neuordnung und Ergänzung durch eine Maritimhalle und ein Hotel am Hafen erfolgen.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Planungsstandorte für die Ausweisung touristischer Sondergebiete, u.a. für Angebote im Hotelbereich diskutiert. Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Als geeigneter Standort für ein Stadthotel wurde dabei in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der jetzt verfolgte Standort in unmittelbarer Hafelage herausgearbeitet. Zu dem Standort besteht vor dem Hintergrund der Lagekriterien und der Flächenverfügbarkeit keine Alternative.

Alternativen zur planinhaltlichen Ausgestaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es kaum. Das städtebauliche Konzept orientiert sich in weiten

Teilen am Bestand, der durch die bestehende Erschließungsstraße Am Jachthafen und die vorhandenen Gebäude vorgegeben ist.

Für die geplante Maritimhalle werden Stellplatzflächen, die derzeit dem Jachthafen zugeordnet sind, überplant.

Im Bereich des bisher unternutzten Areals der Fischerhütten wird unter Hinzuziehen benachbarter Flächen der Standort für ein Hotel am Hafen ausgewiesen.

Die Baukörperausweisungen verlaufen parallel zu den Promenadenflächen und unterstützen dadurch die Raumbildung zu den beiden Hafenanlagen. Aufgrund der Berücksichtigung der Bestandsgebäude, der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der Zielstellung zur Nachverdichtung dieses Bereiches gibt es kaum Alternativen zu den getroffenen Ausweisungen.