B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen, Kreis Ostholstein,
für das Gebiet:

Ferienzentrum - Steinwarder

1) Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 ergab sich aus der Notwendigkeit heraus, für die Stadt Heiligenhafen ein Kurgebiet und ein Ferienzentrum zu schaffen, das den Anforderungen des ständig wachsenden Fremdenverkehrs Rechnung trägt. Um die Strandkapazität voll ausnutzen zu können, ist vorgesehen, auf dem Gebiet des Ferienzentrums sowie des Steinwarders mehrgeschossige Appartementhäuser mit Ferienwohnungen sowohl Hotels und Motels zu errichten.

Gleichzeitig soll mit der Planung erreicht werden, die lockere und zum Teil unkontrollierte Bauweise im Bereich des Steinwarders in bestimmte Bahnen zu lenken, um auch äußerlich ein anscheinliches Bild zu gewährleisten.

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis dienen die Katasterpläne im Maßstab 1 : 2000 (vergrößert auf 1 : 1000).

2) Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich von Heiligenhafen, vor der Stadt, an der Ostsee.

Die Lage und der Umfang des Plangebietes sind aus dem nachgehefteten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 sowie aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die Eigentümer der Flurstücke gehen ebenfalls aus dem nachgehefteten Eigentümerverzeichnis hervor.

3) Städtebauliche Maßnahmen

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um das Kurgebiet von Heiligenhafen.

Im Bereich des Plangebietes sollen errichtet werden:

- a) Im südwestlichen und westlichen Teil des Plangebietes mehrgeschossige Appartementhäuser mit vorgelagerten eingeschossigen Ladenzeilen, ein Hallen-Meerwasserbrandungsbad mit Kurmittelhaus, ein Kursaal und ein Haus des Kurgastes;
- b) im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes auf dem Steinwarder mehrgeschossige Appartementhäuser, Hotels, Motels und Pensionsbetriebe.
- c) Außerdem ist die Errichtung einer eingeschossigen Ladenzeile für die Versorgung des Strandgebietes auf dem nordöstlichen Teil des Steinwarders und von einzelnen kleinen Schnellrestaurants, Läden, Rettungswachen und Toiletten, bedürfnisgerecht über den gesamten Strandbereich verteilt, vorgesehen.

4) Verkehrsunlenungen im Plangebiet

Der fließende Verkehr wird über zwei Zubringerstraßen an das Kurgebiet herangeführt. Zum Ferienzentrum führt eine von der K 8 abzweigende Fahrstraße, die südlich des Heiligenhafener Binnensees verläuft. Zum östlichen Bereich des Kurgebietes auf dem Steinwarder ist eine neue, über eine Damm-Brückenverbindung verlaufende, Fahrstraße geschaffen worden, für die eine Genehmigung nach § 125 (2) BBauG beantragt worden ist.

Die Zubringerstraßen sind mit einseitigen Fußwegen versehen. Ein Bedürfnis für zweiseitige Fußwege besteht nicht, da in diesem Verkehrsbereich zahlreiche Fußwege innerhalb der dort vorhandenen Anlagen vorhanden sind.

Die Straßen sind mit Schwarzdecken ausgebaut, die Fußwege haben entweder Schwarzdecken oder Plattenbeläge.

Vor dem Ferienzentrum befindet sich eine Gesellschaftspromenade, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmet ist. Für die in diesem Bereich gelegenen Restaurants, Läden und Büros ist eine rückwärtige Erschließung für den Anliefer- und Anliegerverkehr gegeben.

Der ruhende Verkehr wird an zwei Stellen zusammengefaßt. Ein Großparkplatz liegt am südlichen Ende der Gesellschaftspromenade unmittelbar vor dem Ferienzentrum, ein anderer außerhalb des Plangebietes auf dem östlichen Steinwarder, wofür ebenfalls eine Genehmigung nach § 125 (2) BBauG beantragt worden ist.

Eine weitere Verkehrsverbindung soll noch durch eine zusätzliche Fährverbindung zur Gesellschaftspromenade von den bereits bestehenden Fährverbindungen über den Binnensee geschaffen werden.

Hinsichtlich der Breite der Straßen und Bürgersteige wird auf die Straßenprofile in den Planzeichnungen verwiesen.

5) Zusätzliche Nutzung der Grundstücke

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen getroffene Ausweisung des Plangebietes als Kurgebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden nur Anlagen geschaffen, die sich wesentlich von sonstigen Wohn- und Geschäftsobjekten unterscheiden. In dem gesamten Plangebiet werden nur Appartementshäuser mit Ferienwohnungen, Hotels und Pensionsbetriebe zugelassen. Eine wohnliche Nutzung im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen ist damit ausgeschlossen.

Die Zahl der Läden und Restaurants ist auf den Bedarf innerhalb des Kurgebietes begrenzt worden. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind darüber hinaus Gemeinschaftseinrichtungen, wie ein Kursaal, ein Hallen- Meerwasserbrandungsbad mit Kurmittelhaus, ein beheiztes Meerwasserfreibad und eine Sporthalle berücksichtigt worden. Auch ein Haus des Kurgastes ist vorgesehen.

6) Nebenanlagen, Einstellplätze

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung ist bis auf die Unterbringung von Müllbehältern ausgeschlossen worden.

Die Verpflichtung aus der Garagenordnung ist nur in Form von nicht überdachten Einstellplätzen zu erfüllen. Bei allen Neubauten ist ein Verhältnis von mindestens 1 : 1 zugrunde gelegt worden.

Die genaue Abgrenzung der Einstellplätze bleibt der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten.

7) Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Gestaltung der Hochbauten

Im Bereich des Plangebietes ist für Neubauten und für Vorhaben, die die bestehende Bebauung ändern, folgende Bauweise vorgesehen:

aa) Steinwänden:

Die Geschosse sind unlaufend - betont horizontal - zu gliedern und mit weißen, durchlaufenden Brüstungs-, Gesims- und zurückliegenden dunklen Fensterelementen zu versehen.

5b) Perienzentrum

Die Gestaltung des Ferienzentrums unterliegt einer besonderen Regelung zwischen Bauträger, Stadtbauamt und Baugenehmigungsbehörde.

8) Gestaltung der Grünanlagen

Für die Landschafts- und Grünflächengestaltung wird ein Landschaftsplan aufgestellt, der Bestandteil der Satzung wird, soweit er Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 8, 15 und 16 enthält.

9) Versorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Nutzwasser erfolgt über das Netz des Zweckverbandes Ostholstein.

b) Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über das Netz der Schleswig. Die vorhandene Hochspannungsleitung im Bereich des Ferienzentrums wird umgelagert und verkabelt. Neue Transformatoren werden im Bereich des Ferienzentrums und des übrigen Kurgebietes bedürfnisgerecht untergebracht.

c) Gasversorgung

Eine örtliche Gasversorgung ist nicht vorhanden.

d) Post

Telefonanschlüsse werden von der Post nach Bedarf gelegt.

10) Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

Die gesamten Hausabwässer aus dem Kurgebiet werden über das Netz des Zweckverbandes Ostholstein zunächst in ein zentrales Klärwerk im Ostteil der Stadt geleitet. Bis zum Jahre 1973 soll nach den Planungen des Zweckverbandes in der Gemarkung Großenbrode ein Großklärwerk fertiggestellt sein, das nicht nur die gesamten Abwassermengen aus dem Stadtgebiet von Heiligenhafen, sondern auch die Abwässer aus den Gemeinden Großenbrode, Heringsdorf und Neukirchen aufnimmt. Die geklärten Abwässer sollen in den Fehmarnsund eingeleitet werden.

11) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr durch den Zweckverband Ostholstein. Der Zweckverband plant die Errichtung einer zentralen Müllverbrennungsanlage auf dem jetzigen Klärwerksgelände in Heiligenhafen, das für diesen Zweck frei wird, sobald das geplante Großklärwerk im Bereich der Gemeinde Großenbrode fertiggestellt ist.

Die Müllbehälter sind in den Gebäuden unterzubringen oder als selbständige Hebenanlagen in Verbindung mit aufgestellten Pflanzbocken in Naturstein oder Waschbeton zu gestalten.

12) Feuerlöscheinrichtungen

Im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes werden Hydranten geschaffen.

In den Hochhäusern des Feriencentrums ist die Anordnung von Feuerlösch-Hydranten nach den Hochhausrichtlinien vorzunehmen.

13) Sonstige Maßnahmen

Da das gesamte Plangebiet unterhalb der Höhe + 3,00 m über NN liegt, ist es erforderlich, die Höhenlage aller Gebäude festzusetzen. Im Bebauungsplan ist die Höhenlage der Erdgeschoßfußböden aller Neubauvorhaben auf + 3,00 m über NN festgesetzt worden. Das Gebiet der Planstraße A bis an das Feriencentrum und die Gesellschaftspromenade vor dem Feriencentrum werden durch Anschüttungen und Aufspülungen auf eine Höhe von 2,50 m über NN gebracht.

14) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15) Erschließungskosten

Siehe anliegende Aufstellung.

Aufgestellt:

Oldenburg i. Holst., den 15. 7. 1971

Arbeitsgruppe Bauleitplanung
Büro für Städtebau und Ortsplanung

Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat
gez. Lohwasser
Bürgermeister