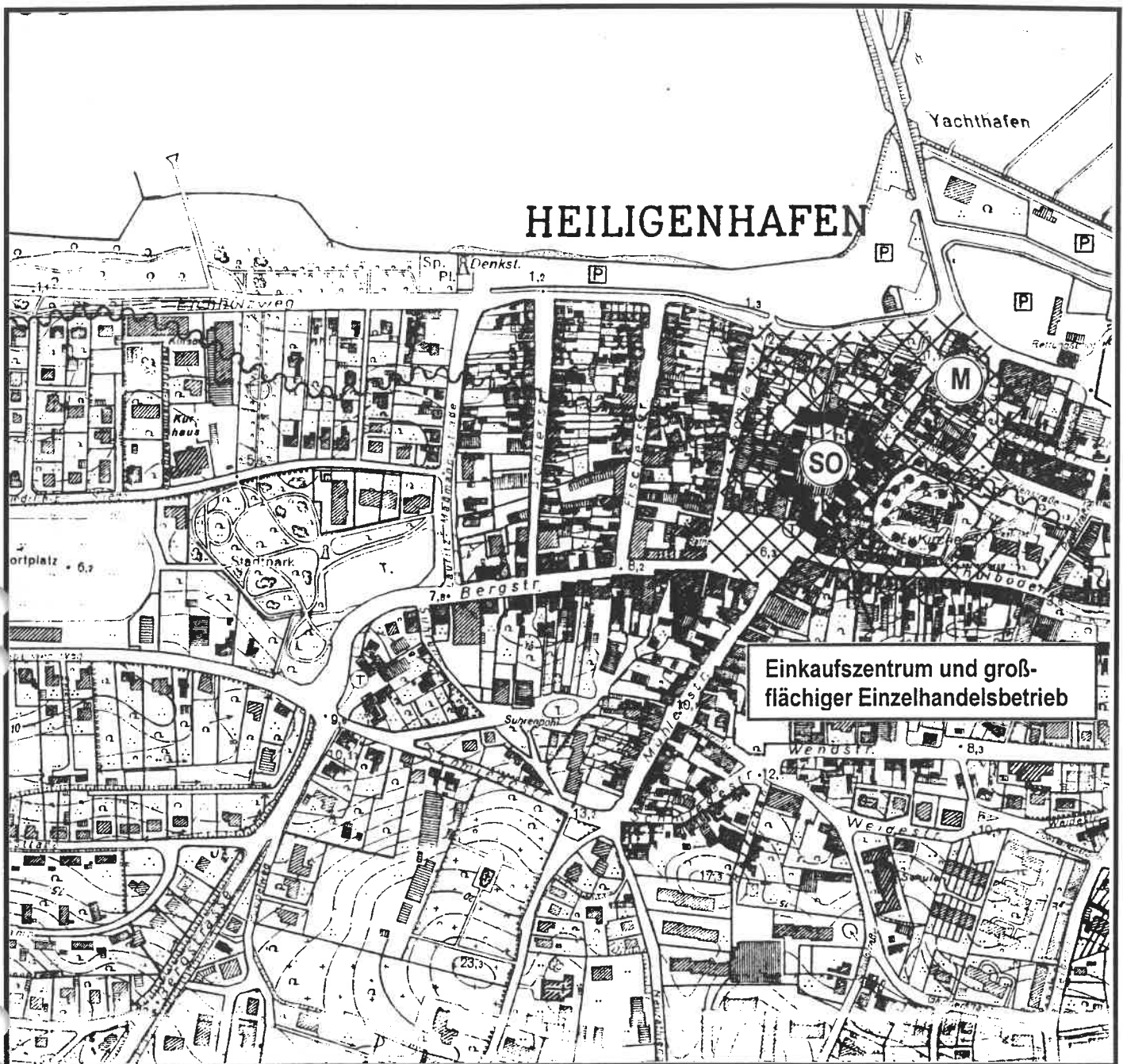




Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen

13. Änderung

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeines.....	1
2.	Änderungsanlaß.....	2
3.	Planinhalte.....	2
4.	Sonstiges.....	3

Stadt Heiligenhafen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet Brückstraße 1 bis 7

Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Zentrum der Stadt Heiligenhafen nahe der Ostsee. An den Planbereich schließt sich der Marktplatz im Süden an. Erschlossen wird das Grundstück von der Brückstraße.

Die Stadt Heiligenhafen wurde ins Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Im Rahmen der Sanierung der Altstadt wurde der Marktplatz sowie die umliegenden Straßenzüge verkehrsberuhigt und neu gestaltet. Die Brückstraße wurde in diesem Zusammenhang Einbahnstraße.

Auf der Fläche des Änderungsbereiches befindet sich ein mehrgeschossiges Kaufhaus, dessen Gestaltung nicht mehr den heutigen Vorstellungen entspricht. Rückwärtig des Gebäudes sind Stellplätze angeordnet, die über eine grundbuchlich gesicherte Zufahrt über das Nachbargrundstück erschlossen werden.

Die überwiegend 2- geschossige angrenzende Nachbarbebauung der Brückstraße stellt sich als Wohn- und Geschäftshäuser sowie als Gebäude mit Dienstleistungseinrichtungen dar. Der Änderungsbereich umfaßt ca. 0,31 ha.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68 „Brückstraße Nr. 1 – 11“ der Stadt Heiligenhafen, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Änderungsanlaß

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.

Heiligenhafen ist als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

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

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage bietet sich die Erweiterung des Kaufhauses bzw. die Entstehung 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 sichert die Erfüllung der Versorgungsaufgabe der Stadt als Unterzentrum. Es stellt eine Einkaufsmöglichkeit zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs dar.

Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Nach den Bestimmungen des BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Stadt Heiligenhafen in der Bekanntmachung vom 08.07.1998 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Planung, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Brückstraße Nr. 1 – 11", steht im Widerspruch zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Eine Änderung ist daher erforderlich. Der Änderungsbereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel darzustellen.

3. Planinhalte

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Es wird einerseits die Erweiterung des Kaufhauses „Stolz“ und andererseits die Entwicklung bis hin zu einem Einkaufszentrum ermöglicht.

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:

Die Lage des nördlichen Teilplanbereichs innerhalb des Überschwemmungsgebietes sowie die vorhandene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind zu berücksichtigen.

Den Zielen des innerstädtischen Verkehrskonzeptes sollte nicht entgegen gewirkt werden.

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

- 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.

4. Sonstiges

Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung notwendig, da das Gebiet bereits heute vollständig überbaut ist. Es könnte aber über eingriffsmindernde Maßnahmen wie die Verwendung Solarenergie oder Begrünung der Stellplatzanlage auf Ebene des Bebauungsplanes nachgedacht werden.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich im Überschwemmungsgebiet.

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.

An das Plangebiet heran führt der verrohrte Stadtgraben. Überbauungen des Stadtgrabens sind mit der Stadt Heiligenhafen abzustimmen.

Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

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

Entwässerung

Das Oberflächenwasser wird über stadteigene Sammelleitungen in den Binnensee bzw. in die Hafeneinfahrt geleitet.

Für das Stadtgebiet werden anfallende häusliche Schmutzwässer über das in Heiligenhafen bereits bestehende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein gesammelt, dem zentralen Klärwerk in Lütjenbrode zugeführt und dort in drei Stufen mechanisch, biologisch und chemisch behandelt sowie gereinigt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird von den vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden. 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.

Müll

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Ostholstein durchgeführt.

Energieversorgung

Das Stadtgebiet wird von der Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt.

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

23774 Heiligenhafen, den 27. April 2000



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Waldstraße 5, 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810