

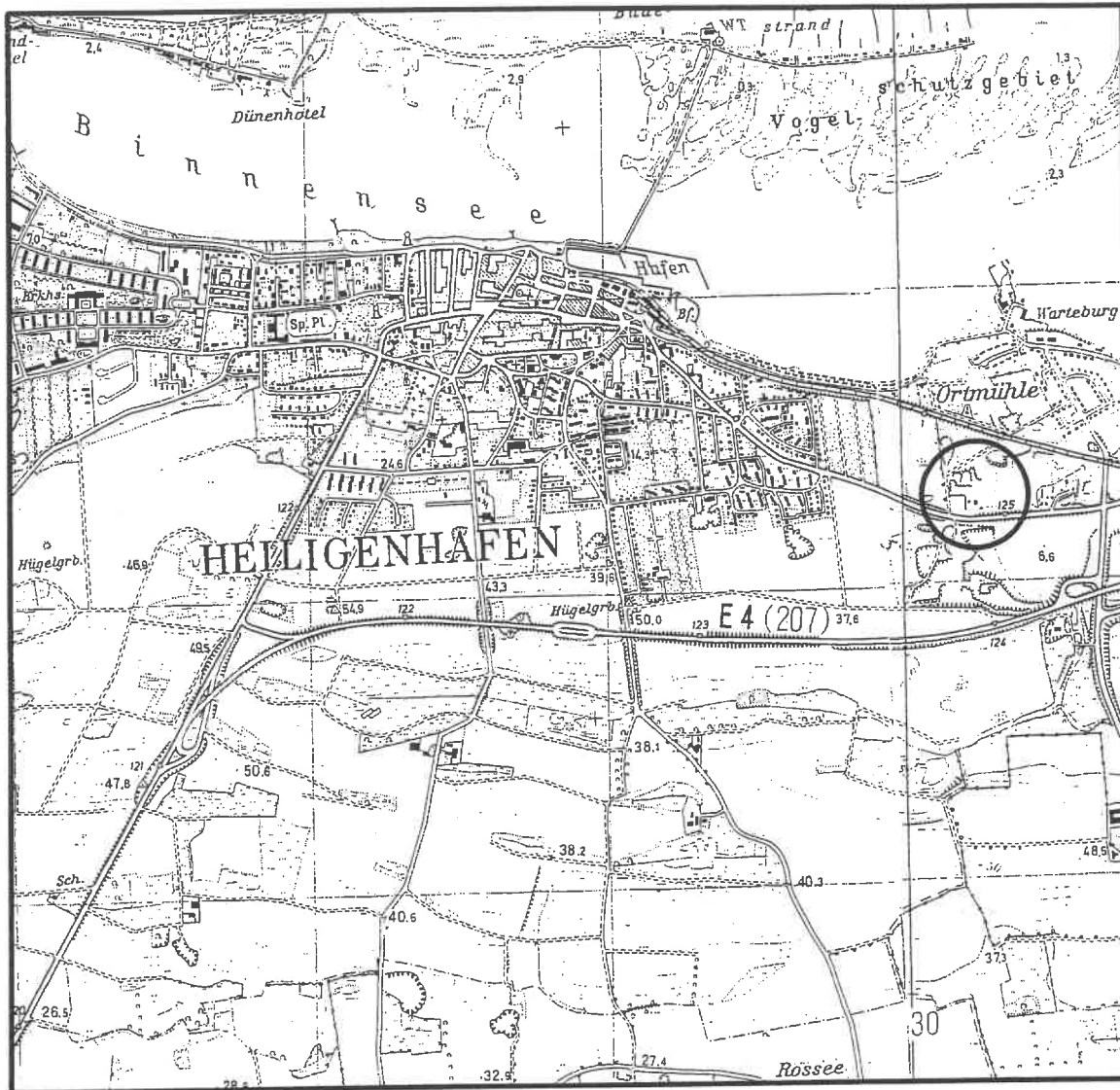
ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
16.ÄNDERUNG

DER

STADT HEILIGENHAFEN
KREIS OSTHOLSTEIN



STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

16. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§3(3)



§6(1)



§6(5)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen, Verfahren
2. Geltungsbereich
3. Planungsziele

Erläuterungsbericht
zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Heiligenhafen

1. Rechtsgrundlagen, Verfahren

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen wurde mit Erlaß des Innenministers vom 26.06.1967 unter dem AZ: 81c (Ix 31c) 8122.08.16 genehmigt. Zwischenzeitlich sind hierzu 15 Änderungen erlassen oder zur Aufstellung beschlossen worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat eine 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, der als Neuaufstellung das gesamte Stadtgebiet beinhaltet und die Planungen dem neuesten städtebaulichen Stand anpaßt. Dieser wurde am 08.07.1998 bekannt gemacht.

Zur kurzfristigen Realisierung eines neuen Gewerbegebietes, für das Bedarf in der Stadt Heiligenhafen vorhanden ist, sollte jetzt aber vorab eine 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 47 zu schaffen.

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in diese Planungen eingeflossen.

Aufstellungsbeschluß für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1999 gefaßt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Nördlich des Sundweges (K42, in einer Tiefe von ca. 55 Metern,
Westlich der Straße Tollbrettkoppel, in einer Tiefe von ca. 70 Metern

3. Planungsziele

Das Gebiet der 16. Änderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tierheim + Hundesport dargestellt. Jetzt erfolgt eine Umwandlung für einen Teilbereich in gewerbliche Bauflächen, da noch zusätzlicher Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Stadt Heiligenhafen besteht. Die bereits vorhandenen Gewerbegebiete östlich und nördlich des jetzt ausgewiesenen Bereiches sind zum überwiegenden Teil bebaut, so daß in diesen Gebieten der noch bestehende Bedarf nicht gedeckt werden kann. Um die Wirtschaftsstruktur der Stadt Heiligenhafen auch in Zukunft zu wahren und zu festigen, wird es daher notwendig, weitere Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Dies geschieht jetzt auf einer Fläche, die im Eckbereich der Straßen Sundweg und Tollbrettkoppel an der viel befahrenen Kreisstraße 42 liegt und daher anderweitig ohnehin nicht besonders gut genutzt werden kann. Durch die bereits östlich und nördlich des neuen Gewerbegebietes vorhandenen Gewerbeflächen stellt die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nur eine Gewerbegebietserweiterung der Stadt Heiligenhafen dar. Zusätzliche Immissionsprobleme und Naturschutzbeeinträchtigungen werden dadurch auf ein Mindestmaß begrenzt.

Außerdem ist die Lage der Gewerbegebiete am östlichen Ortsrand der Stadt Heiligenhafen auch deshalb besonders günstig, da eine sehr gute Verkehrserschließung über die Vogelfluglinie und den Knotenpunkt B 207/B 501/Kreisstraße 42 gegeben ist.

Der anfallende Schwerlastverkehr eines Gewerbegebietes kann hier, ohne Beeinträchtigung des innerörtlichen Verkehrs der Stadt Heiligenhafen, zügig und schnell abfließen.

Da keine Wohngebiete in unmittelbarer Nähe angrenzen (im Osten und Norden Gewerbegebiete, im Süden und Westen Grünflächen) werden durch die neue Gewerbegebietsdarstellung auch keine zusätzlichen Lärmschutz- oder sonstigen Immissionsprobleme hervorgerufen. Die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes im dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 47 wird dadurch möglich, so daß in diesem Bereich die gesamte Palette denkbarer Gewerbebetriebe zugelassen werden kann.

Wie oben bereits erwähnt, beeinträchtigt die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an dieser Stelle der Stadt Heiligenhafen die Natur und die Landschaft nur wenig, da alle Gewerbegebietsflächen der Stadt hier zusammengefaßt sind und die jetzt überplanten Bereiche ohnehin zwischen vielbefahrenen Straßen liegen. Um trotzdem einen Ausgleich im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu finden, trifft der Bebauungsplan Nr. 47 erhebliche Grünfestsetzungen, wie zum Beispiel die Einfassung des Gewerbegebietes mit einem 5 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, der sowohl teilweise in der dargestellten Anbauverbotszone als auch komplett auf der Fläche, die mit einem Leitungsrecht belastet ist, festgesetzt worden ist. Da in diesem Pflanzstreifen heimische, standortgerechte Pflanzen zu setzen sind, wird die hiesige Natur geschützt und gefördert und das typische Pflanzenbild Norddeutschlands erhalten.

An der Westgrenze des Plangebietes wird, zur Abgrenzung zum Hundeverein, ein anzupflanzender Knick festgesetzt.

Wegen dieser sehr detailliert und umfangreich getroffenen Grünfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 47 kann auf entsprechende Darstellungen in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

In der Flächennutzungsplanung mußten die durch das Straßen- und Wegegesetz vorgeschriebenen Anbauverbotszonen dargestellt werden, da das gesamte Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Stadt Heiligenhafen liegt. In diesen Anbauverbotszonen ist die Errichtung jeglicher Gebäude und die Anlegung direkter Zufahrten untersagt. Aus diesem Grunde wird das Plangebiet über die Straße Tollbrettkoppel, die an die Kreisstraße 42 angebunden ist, erschlossen.

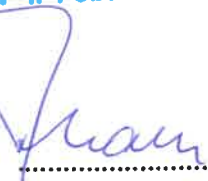
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ableitung in einen Vorfluter in ein Regenrückhaltebecken geleitet, das so gestaltet wird, daß eine gewisse Reinigung des normal verschmutzten Oberflächenwassers eines Gewerbegebietes erzielt wird, bevor das Regenwasser über einen Vorfluter in die Ostsee gelangt.

Der Planbereich umfaßt eine Größe von 0,386 ha.

Der Erläuterungsbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.2000 gebilligt.

Heiligenhafen, den 14. Feb. 2001


.....
Bürgermeister

