



Stadt Heiligenhafen

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nördlich des Marktes, östlich der Schlamerstraße – im Blockinnenbereich zwischen der Schlamerstraße, Am Strande, der Brückstraße und dem Markt -

Erläuterungsbericht

Inhalt

1.	Allgemeines.....	1
2.	Grenzen des Änderungsbereiches	1
3.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	2
4.	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	2
5.	Ver- und Entsorgung	2
5.1.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	2
5.2.	Abwasserbeseitigung	3
6.	Hinweise.....	3
	Anlage 1: Übersichtsplan	4

1. Allgemeines

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 regionalspezifisch 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.

Der Flächennutzungsplan – FNP - (Neuaufstellung) der Stadt Heiligenhafen wurde mit seiner Bekanntmachung vom 08.07.1998 rechtswirksam. Der Planbereich ist im rechtswirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, weil die beabsichtigte Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Blockinnenbereich im Widerspruch zu den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes steht.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Heiligenhafen, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird.

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

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Überschwemmungsgebiets bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (§ 57 Landeswassergesetz (LWG)). Sicherheitsmaßnahmen für bauliche Anlagen können gefordert werden.

2. Grenzen des Änderungsbereiches

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich nördlich des Marktes, östlich der Schlamerstraße und im Blockinnenbereich zwischen der Schlamerstraße, Am Strande, der Brückstraße und dem Markt geändert. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.150 m².

Geändert gem. Erlass
vom 09.02.2005
des Innenministeriums

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellungen:	gemischte Baufläche
Neue Darstellungen:	sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung des geplanten Sondergebietes mit einer übergeordnete 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 wird das Sondergebiet als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbe“ festgesetzt.~~

4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die neu dargestellte Baufläche wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 71 geschaffen.

Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, den Einzelhandel der Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und der Innerstadtentwicklung neue Impulse zu geben.

Der vorhandene Lebensmittelverbrauchermarkt ist in seiner jetzigen Größenordnung mit seinen Möglichkeiten der Sortimentaufnahme erschöpft. Eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche ist erforderlich, um im Wettbewerb bestehen zu können. Diese Verkaufsflächenvergrößerung ist innerhalb der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche nicht möglich, da die Verkaufsfläche die zulässige Größe von 800 m² übersteigen würde. Aus diesem Grunde ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Planbereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, in denen Geschoss-/Verkaufsflächen bis zu 1.200 m² zulässig sind.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung ist gesichert. Die Ausführungen des Flächennutzungsplanes gelten mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen über die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung unverändert fort.

5.1. 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.

5.2. 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.

6. Hinweise

Innerhalb des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung verläuft der 100m 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 Einvernehmens des Amtes für ländliche Räume erforderlich.

Heiligenhafen, den 12. Okt. 2004




Bürgermeister

Ergänzungen:

Verkehrerschließung

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.

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Strande“ sowie über die „Schlamerstraße“ und den Markt erschlossen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden die vorhandenen 39 Stellplätze im Blockinnenbereich beibehalten und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Schaffung weiterer 16 Stellplätze für die Erweiterungsfläche ist innerhalb des Sondergebiets nicht möglich. Sollten die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geforderten Stellplätze nicht nachgewiesen werden können, sind diese fehlenden Stellplätze auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage „Am Strande/ Binnensee“ abzulösen. Für die Kerngebietsnutzung der Bebauung am Markt werden im rückwärtigen Bereich der Grundstückes 10 Stellplätze geschaffen, die von der Schlamerstraße erschlossen werden.

4