

BEGRÜNDUNG

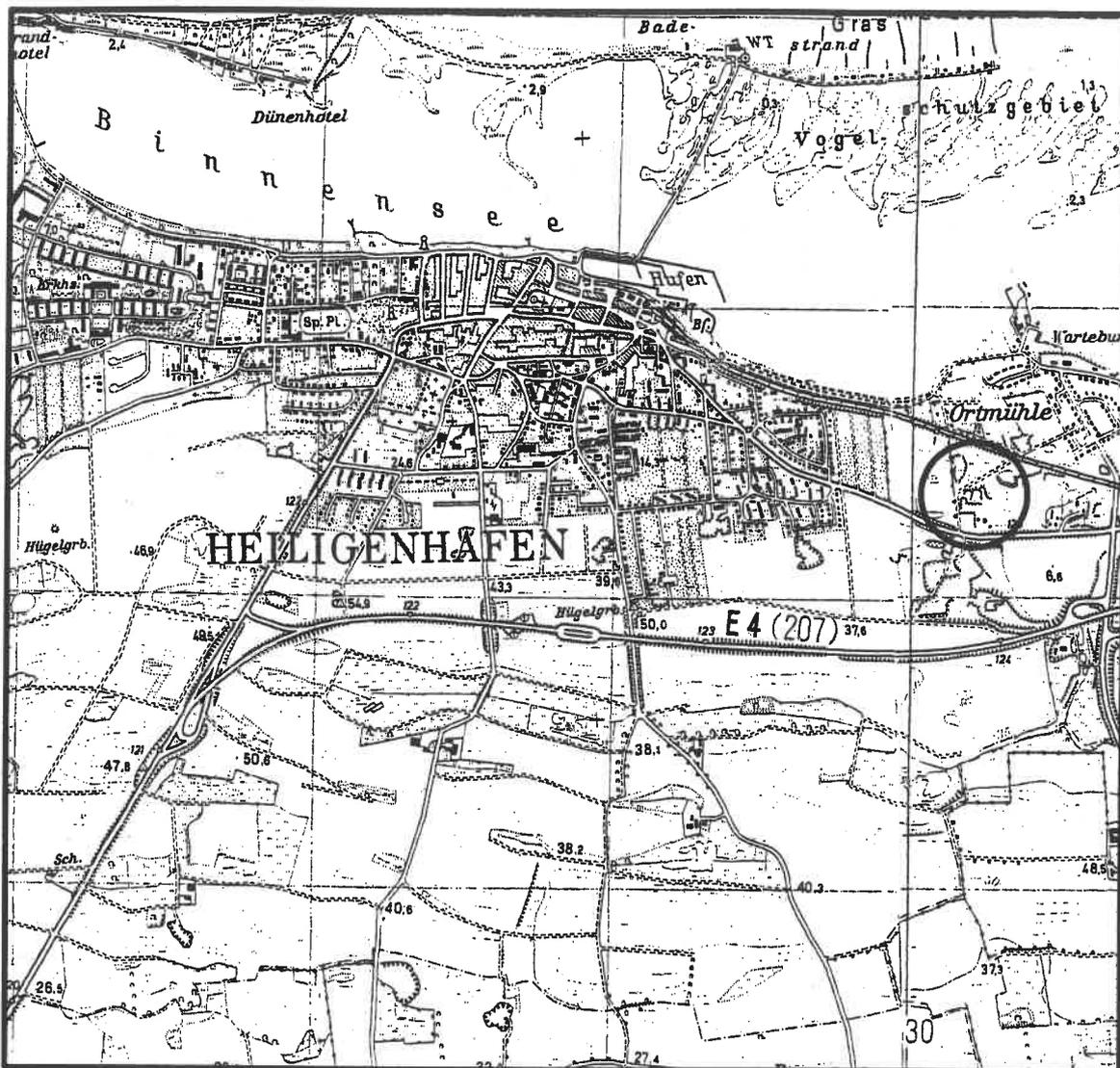
ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
24. ÄNDERUNG

DER

STADT HEILIGENHAFEN

KREIS OSTHOLSTEIN



Stadt Heiligenhafen

– Kreis Ostholstein –

Flächennutzungsplan

24. Änderung

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§3(3)



§6(1)



§6(5)



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben.....	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3. Planungsziel	3
4. Landschaftspflegerische Belange	4
5. Ver- und Entsorgung.....	4

Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen

1. Planungsvorgaben

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der im Jahre 1967 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan, zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen erstellt worden sind. Für ein Gebiet im Südwesten des jetzigen Planbereichs wurde z.B. eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Die Flächennutzungsplandarstellungen weisen den jetzigen Geltungsbereich im südlichen Teil als Sonderbaufläche „Tierheim + Hundesport“ und die nördliche Fläche als gewerbliche Baufläche, zusammenhängend mit wesentlich größeren Gewerbeflächen beiderseits der Kreisstraße 42, aus. Aus diesen Baubereichen wird jetzt eine Sonderbaufläche heraus geschnitten.

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung eingestuft worden. Sie ist als Unterzentrum gem. Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 4 des Landesraumordnungsplanes regelmäßig für Einzelhandelseinrichtungen bis 4.000 qm geeignet. Das Landesraumordnungsprogramm weist natürlich auch die Europastraße 4 nach Puttgarden als einen der Hauptverkehrswege quer durch Europa nach.

Die Stadt Heiligenhafen hat einen festgestellten Landschaftsplan, der den Planbereich als bebaubare Fläche beurteilt, sodass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Änderung grundsätzlich nicht entgegen stehen.

Auch der für den gesamten gewerblichen Baubereich nördlich des Sundweges gültige Bebauungsplan Nr. 47 weist bis jetzt Gewerbebebietsflächen auf. Er wird deshalb im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Absatz 3 BauGB mit geändert, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB Genüge getan wird.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Gebiet der 24. Flächennutzungsplanänderung kann dem dieser Begründung voraus gehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Nördlich des Sundweges, westlich der Tollbrettkoppel, Südgrenze der Flurstücke 16/44, 16/42, 16/17, 16/38, 62/70, Westgrenze des Flurstückes 62/11, alle der Flur 16, Gemarkung Heiligenhafen.

Das Plangebiet liegt insgesamt im Osten der Stadt Heiligenhafen etwas abgesetzt vom dortigen Bebauungszusammenhang, der wiederum mit dem Ortsteil Ortsmühle gegeben ist, der sich im Norden anschließt. Es schließt sich westlich an gewerbliche Baubereiche beiderseits des Sundweges an und ist mit einem Einzelhandelsgebäude in der Südostecke bebaut. Das Gelände wurde vormals für klärtechnische Einrichtungen genutzt.

Westlich grenzen die Friedhofsflächen mit der Friedhofskapelle sowie weitere Grünbereiche und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Sundweges sind stark reliefierte freie Flächen sowie Sport- und Grünbereiche anzutreffen.

3. Planungsziel

In Schleswig-Holstein hat sich an den Grenzen zu Dänemark in den letzten Jahren ein sogenannter Grenzhandel entwickelt. Für diese überregionalen Einzelhandelseinrichtungen weist die Stadt Heiligenhafen, und hier insbesondere der gewerbliche Baubereich im Osten des Stadtgebietes, deshalb eine hohe Lagegunst auf, weil das Gelände über die Bundesstraße 217, also die Europastraße 4, von Puttgarden her für dänische Staatsbürger auf kurzem Wege erreichbar ist. Aus diesem Grunde soll jetzt im angesprochenen Gewerbegebiet ein entsprechender Grenzhandelsmarkt eingerichtet werden, für den, da er eine Verkaufsfläche von 2.000 m² aufweisen soll, ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 4 bzw. § 11 BauNVO ausgewiesen werden muss, da er zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu rechnen ist. Aus diesem Grunde mussten für ein großes Gelände nördlich des Sundweges die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereiche in Sonstige Sondergebietsflächen umgewidmet werden, deren Zweckbestimmung mit Grenzhandelsmarkt angegeben wird.

Der Bebauungsplan wird die zulässigen Arten der Nutzung in diesem Grenzhandelsmarkt genau regeln. Es werden dort folgende Sortimente zulässig sein – Nahrungs- und Genussmittel, Bier und nicht alkoholische Getränke, Wein, Süßwaren, Spirituosen, Non-Food-Artikel, Kühl- und Tiefkühlware, Drogerie- und Parfümartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Elektroartikel (weiße Ware), Tabak, Brennstoffe und Imbiss. Diese Sortimente sind typisch für die in letzter Zeit entstandenen Grenzhandelsmärkte.

Das Land Schleswig-Holstein hat aufgrund der Entwicklung in den letzten Jahren zwischenzeitlich „landesplanerische Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein“ (Stand 28. September 2004) heraus gegeben, damit eine raumverträgliche Entwicklung des Grenzhandels stattfinden kann. Um den Grenzhandel genau zu definieren, soll hier die entsprechende Ausführung in den Leitlinien zitiert werden:

„Unter Grenzhandel in Schleswig-Holstein wird regelmäßig der grenznahe, stationäre Einzelhandel mit Waren verstanden, die aufgrund eines signifikanten Preisgefälles zu den benachbarten skandinavischen Ländern für ausländische Kunden besonders attraktiv sind und in entsprechender Intensität in den grenznahen Regionen der Kreise Nordfriesland, Schleswig-Flensburg, der Stadt Flensburg und dem Kreis Ostholstein nachgefragt werden.“

Diese Definition entspricht sowohl wirtschaftlich dem, was in Heiligenhafen jetzt geplant wird, als auch der Standortvorgabe „Kreis Ostholstein“.

Laut Aussage der Leitlinien ist der Grenzhandel rechtlich wie Einzelhandel einzustufen, jedoch sind andere und vor allen Dingen weiter gehende landesplanerische und raumordnerische Erwägungen für die Ansiedlung von Grenzhandelsmärkten gegenüber den sonstigen Einzelhandelseinrichtungen anzulegen. Die oben zitierten zuzulassenden Sortimente werden dabei in den Leitlinien von der Landesplanung als typische klassische Grenzhandelssortimente aufgeführt.

In den Leitlinien des Innenministeriums ist die Stadt Heiligenhafen ausdrücklich als räumlich relevanter Grenzhandelsstandort aufgeführt, sodass sowohl dieser Flächennutzungsplanänderung als auch der Änderung des dazu gehörenden Bebauungsplanes Nr. 47 raumordnerische und landesplanerische Bedenken zur Zulässigkeit eines Grenzhandelsmarktes nicht entgegen stehen. Im Kreis Ostholstein gibt es bis jetzt nur auf Fehmarn mehrere Grenzhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche

von ca. 8.500 m², wobei die größte Einrichtung mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche unmittelbar am Fährhafen in Puttgarden liegt, und in Bannesdorf einen Grenzhandelsmarkt mit 3.600 m² Verkaufsfläche, wobei für die letztgenannte Einrichtung bereits Erweiterungsüberlegungen angestellt werden. Auch auf Fehmarn sollen die entsprechenden Verkaufseinrichtungen auf eine Gesamtverkaufsfläche von 11.700 m² aufgestockt werden.

Da die Infrastruktur der Grenzhandelsläden auf skandinavische Kundschaft ausgerichtet ist, so sind z.B. die Preisauszeichnung und die Warenbeschriftung nicht in deutsch, die Bezahlungsmodalitäten sind den skandinavischen Währungen angepasst und das Personal hat entsprechende Sprachkenntnisse, treten diese Grenzhandelsmärkte nicht in Konkurrenz zu den einheimischen, vor Ort vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen und können deshalb auch für den Bedarf der Bevölkerung nicht mitgerechnet werden. Sie wirken sich auch nicht wettbewerbsschädigend aus und werden z.B. nicht zu einer Verödung der Innenstadt von Heiligenhafen führen, da vollkommen andere Kundenkreise angesprochen werden. Die Leitlinien des Innenministeriums führen unter Ziffer 5 dazu Folgendes aus:

„In der Regel sieht die Nahversorgungsfunktion des normalen Einzelhandels mit Gütern des täglichen Bedarfs schon aufgrund der Preisgestaltung in Grenzhandelsläden, die für deutsche Kundschaft keine Preisvorteile bietet, nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.“

Eine Beeinträchtigung des örtlichen Einzelhandels oder der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der angrenzenden zentralen Orte wird auch dadurch verhindert, dass die zulässigen Sortimente im Heiligenhafener Grenzhandelsmarkt durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 genau definiert werden und eine schleichende Erweiterung der Sortimentspalette hin zu einem „klassischen Nahversorger“ dadurch nicht erfolgen kann.

Auf der anderen Seite bieten die Grenzhandelsmärkte aber eine Vielzahl von Arbeitsplätzen auch für Personen aus der unmittelbaren Umgebung, sodass diese Einzelhandelseinrichtung die Wirtschaftsstruktur der Stadt Heiligenhafen stärken und fördern wird. Die wirtschaftliche Bedeutung wird unter Ziffer 6a der genannten Leitlinien ebenfalls hervor gehoben.

4. Landschaftspflegerische Belange

Auf die Aussagen in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 und entsprechende grünordnerische Fachbeiträge dazu kann in diesem Fall verwiesen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Es sind ausreichende Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Plangebiet vorhanden, an die die Neu-, Um- oder Anbauten ohne Weiteres angeschlossen werden können. Auch hierzu kann auf die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 verwiesen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Begründung in der Sitzung am 23.06.2005 gebilligt.

Heiligenhafen, den **-8. Juli 2005**




.....
Bürgermeister