

# **49. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

## **DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN EICHHOLZWEG IM SÜDEN UND AKTIV-HUS IM NORDEN ZWISCHEN DEM OSTSEEFERIENPARK UND DEM BINNENSEE  
(FERIENZENTRUM / STEINWARDER)**

### **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

gemäß § 6a BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung:

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung kaum zu erwarten. Insbesondere vom westlich des Ferienzentrums gelegenen Natura-2000-Gebiet ist das Vorhaben praktisch nicht wahrnehmbar, da es vom Gebäudekomplex des Ostseeferienparks weitgehend verdeckt wird. Auch vom Steinwarder Damm und von Süden bzw. Südosten aus verändert sich das Landschaftsbild kaum. Die größte Veränderung ergibt sich hier von Nordosten. Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartmenthäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzutragliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen. Die Planung folgt den umweltschützenden Grundsätzen des § 1a des Baugesetzbuches. Das Vorhaben wird nach Abriss eines Gebäudes an gleicher Stelle errichtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft erfolgt nicht. Das Areal ist heute bereits weitgehend versiegelt. Die Unterbringung der Ferienwohnungen in einem mehrgeschossigen Gebäudeteil trägt ebenfalls zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs bei. Wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet mit Ausnahme einiger Solitärgehölze nicht vorhanden. Diese werden soweit möglich erhalten bzw. durch Neupflanzungen ersetzt. Die Wasserhaushaltsbilanz verschlechtert sich durch die Planung gegenüber dem heutigen Zustand nicht. Es liegt hierzu ein Fachbeitrag vor. Mit den vorgesehenen Maßnahmen (Dachbegrünung und Rückhaltung) wird gegenüber dem heutigen Zustand einer ungedrosselten Einleitung eine Verbesserung erreicht.

Zum Artenschutz liegt eine Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Beachtung von Maßnahmen (Brutnischen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie der Bereitstellung neuer künstlicher Fledermausquartiere) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten zu erhalten wären. Die genannten Maßnahmen werden bei der Planung umgesetzt.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.

Beeinträchtigungen der westlich des Ostseeferienparks gelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten. Ein Heranrücken von Bebauung an die Schutzgebiete erfolgt nicht. Zudem befindet sich der Ostseeferienpark zwischen dem Plangebiet und dem Natura-2000-Gebiet. Es liegt eine FFH-Verträglichkeitsstudie vor. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete führt.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Der Klimawandel selbst wird sich auf das Vorhaben bei Beachtung von Maßnahmen ebenfalls nicht auswirken. Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser werden in Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein getroffen. Gegen Starkregenereignisse sind ebenfalls bauliche Schutzvorkehrungen (z.B. ausreichend dimensionierte Entwässerungsrinnen, Überdeckung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage) geeignete Maßnahmen.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft liegt ein Gutachten vor. Dieses zeigt auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Maßnahmen werden bei der Planung beachtet.

Mit dem geplanten Neubau verändern sich die Schattenverhältnisse sowohl für den Ostseeferienpark als auch für die Promenade. Insbesondere der neugeschossige Gebäudeteil wird deutlich mehr Schatten werfen als der heutige vglw. niedrige Bestand. Die Stadt Heiligenhafen hat die Veränderungen des Schattenwurfs untersuchen lassen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich das geplante Vorhaben auf die Schattenverhältnisse der benachbarten Gebäude und der Promenade nicht erheblich auswirkt. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen werden grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Auch die Promenade wird lediglich in den Nachmittagsstunden und nur partiell im Schatten liegen.

Zu möglichen Windverwirbelungen und Gefahren durch Böen liegt ein Gutachten vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ist-Zustand die Windkomfortkriterien im Kernbereich des Bewertungsgebietes erfüllt werden. Am Rande des Bewertungsgebietes werden die Windkomfortkriterien teilweise nicht erfüllt. Die Veränderungen im Plan-Zustand bewirken hauptsächlich südöstlich des geplanten Gebäudes in einem beschränkten Bereich, dass die Windkomfortkriterien nicht mehr erfüllt werden. Abgesehen davon wirkt sich das geplante Gebäude nicht signifikant auf den Windkomfort in der Umgebung der Bestandsgebäude aus. Eine nicht Einhaltung von Windkomfortkriterien ist nicht gleich bedeutend mit einer Gefahr durch Wind. Eine mögliche Gefahr durch Wind wird mittels eigenständiger Kriterien geprüft. Die Häufigkeit von Böen mit einer

Geschwindigkeit von 8 m/s oder mehr im klimatologischen Mittel in der unmittelbaren Nähe von Balkonen des bestehenden Ferienparkgebäudes ändert sich auf Grund des geplanten Gebäudes nicht oder verringert sich. Demnach hat das geplante Gebäude auf die Windverhältnisse an den Balkonen im klimatologischen Mittel keinen negativen Einfluss.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung:

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Eine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort besteht nicht. Das vorhandene Gebäude mit dem Kursaal ist unmodern und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur. Teile der Anlage stehen bereits leer und können aufgrund der Baumängel nicht mehr vermietet werden. Ein städtebaulicher Missstand zeichnet sich ab, der eine insgesamt negative Sogwirkung für den gesamten Bereich am Südende der Promenade auslösen kann. Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt daher, eben dieses Gebäude zu ersetzen. Auch aus umweltschützenden Überlegungen heraus ist ein Neubau an gleicher Stelle geboten. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann so vermieden werden. Eine alternative Anordnung der geplanten Gebäudeteile auf dem Areal führt nicht zu wesentlichen Unterschieden bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung. Es liegt hierzu eine Studie zu den Sichtbeziehungen zu Ostsee und insbesondere zum Binnensee vor, in der ein Baukörper mit max. 6 Vollgeschossen untersucht wurde. Dieses würde zu deutlich mehr Beeinträchtigungen der Apartments im Ostseeferienpark im Hinblick auf die Blickbeziehungen zum Binnensee führen. Auch in Bezug auf das Landschaftsbild würde ein niedrigerer Baukörper, der dafür in der Breite entsprechend wuchtiger wäre, keine Vorteile bieten. Hierzu liegt ebenfalls eine Untersuchung vor. Die Reduzierung des Gesamtvolumens unter Verzicht auf die touristischen Angebote oder einen Teil der Ferienwohnungen kommt nicht in Betracht. Der Stadt Heiligenhafen ist die Wiederbelebung der südlichen Promenade als Auftakt in das Feriengebiet aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig. Mit den Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Bowling, Kino etc.) und der Gastronomie in Verbindung mit kleinen Läden und Geschäften kann hier ein Anziehungspunkt nicht nur für Feriengäste, sondern auch für Tagestouristen und die eigene Bevölkerung geschaffen werden. Diese Einrichtungen allein lassen sich jedoch, insbesondere aufgrund des beabsichtigten ganzjährigen Betriebs, für sich allein nicht wirtschaftlich betreiben. Alternativen ohne Berücksichtigung des avisierten Grundstücks bieten ebenfalls keine Vorteile. Im

5. September 2022

Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden kämen nur Flächen in Frage, die heute bereits einer Nutzung unterliegen und versiegelt sind. Das sind im wesentlichen Flächen, die heute als Stellplatz oder Parkplatz in Anspruch genommen sind.



Abb.: DA Nord

Fläche 1 würde die Bebauung direkt an die Grenzen der Natura-2000-Gebiete rücken. Die Eingriffe in das Landschaftsbild wären etwas erheblicher. Auch bei diesem Standort würden sich die Blickbeziehungen von Apartments des Ostseeferienparks verschlechtern. Die entfallenden Stellplätze müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden, was wiederum der Bodenschutzklausel widerspräche. Zudem lägen die touristischen Angebote dann abseits der Promenade und nicht geeignet, eben diese aufzuwerten. Auch Standort 2 würde einen Ersatz der dort vorhandenen Parkplätze erfordern, der mit einer weiteren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden wäre. Blickbeziehungen Richtung Süden würden sich für das Apartmenthaus am Binnensee verschlechtern, ebenso von der Bebauung westlich des Eichholzwegs aus. Auch dem Ostseeferienpark würden tlw. Sichtbezüge zum Binnensee verstellt. Die Flächen 1 und 2 stehen zudem nicht zur Verfügung. Mit der Verwirklichung des Projektes an einem anderen Standort unter Beibehaltung des status quo im Bereich von Kursaal und Ladenzeile kann zudem der sich abzeichnende städtebauliche Misstand durch Leerstand und insgesamt fehlender Attraktivität nicht behoben werden.