

# Alternativenprüfung zur Ansiedlung einer Feuerwehr

- 48. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhafen -



ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen

Entwurf

Stand: 15. März 2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung.....	3
2	Rahmenbedingungen.....	3
3	Prüfung Alternativflächen.....	4
3.1	Allgemein.....	4
3.2	Abgrenzung Suchraum.....	5
3.3	Alternativflächen Feuerwehr.....	6
4	Fazit.....	16

## 1 Anlass und Zielsetzung

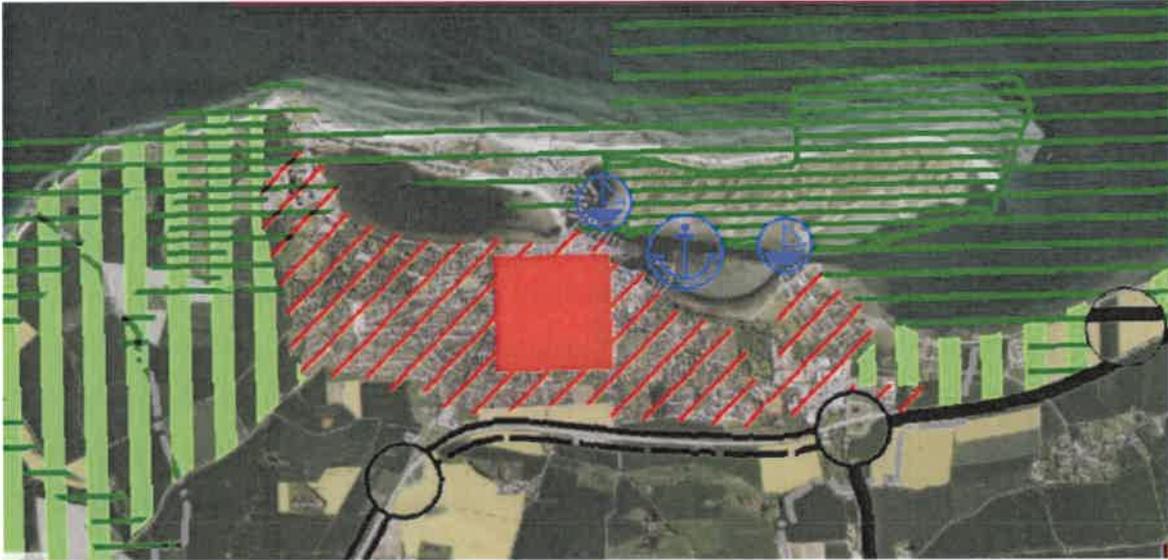
Die Stadt Heiligenhafen stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 98 und die dazugehörige 48. Flächennutzungsplanänderung auf. Planungsziel war ursprünglich ist die Entwicklung einer etwa fünf Hektar großen Fläche am südlichen Siedlungsrand von Heiligenhafen. An dieser Stelle sollten dringend benötigte Nutzungen untergebracht werden, zudem wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um eine für den Standort verträgliche Verortung zu ermöglichen. Neben einem neuen Feuerwehrgerätehaus mit angrenzender Fahrzeughalle sollte beispielsweise auch der Bauhof und ein Kindertagesstätten-Neubau errichtet werden. Die Stadt Heiligenhafen hat sich entschieden den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses aufgrund der Dringlichkeit vorzuziehen und für diese modernisierungs- und erweiterungsbedürftige Grundeinrichtung eine neuen Standort zu finden.

In der vorliegenden Alternativenprüfung werden noch einmal alle Aussagen und Bewertungen vorab geprüfter alternativer Standorte für die geplante Nutzung zusammengefasst und aufgeführt. Darauf aufbauend hatte sich die Stadt Heiligenhafen für den Standort am Höhenweg entschieden und alle weiteren Planungsschritte eingeleitet.

## 2 Rahmenbedingungen

Die Regionalpläne werden derzeit fortgeschrieben. Bis dahin gilt der Regionalplan 2004 fort, der die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum einstuft. Somit gehört die Stadt Heiligenhafen zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung. Nach Ziffer 3.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2020 sind Zentrale Orte Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Ansiedlung der Nutzung als solche ist somit unstrittig.

Nach Ziffer 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2020 hat die Innenentwicklung allerdings Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums. Das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet bestimmt die räumliche Abgrenzung des Siedlungs- und Versorgungskerns, innerhalb derer sich die Siedlungsentwicklung vorrangig bewegen soll (vgl. Ziffer 6.1 Abs. 4 Regionalplan II). Somit bedarf es vorab einer Prüfung von Alternativflächen für die jeweilige Nutzung. Die alternativ geprüften Flächen befinden sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und erfüllen die eingangs aufgeführten regionalplanerischen Vorgaben. In der folgenden Abbildung ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet rot schraffiert.



Ausschnitt Regionalplan Planungsraum II 2004 (Land Schleswig-Holstein 1998)

### 3 Prüfung Alternativflächen

#### 3.1 Allgemein

Die Entwicklung im Innenbereich hat stets Vorrang gegenüber der Entwicklung in bisher unbebauten Bereichen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. So werden natürliche Ressourcen geschützt, Flächenversiegelung und Verkehrsaufkommen reduziert sowie lebendige Ortszentren gestärkt. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um die Innenentwicklungspotenziale optimal zu nutzen, wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Potentialflächen durchgeführt. Dabei wurde zwischen Baulücken und potenziellen

Bauflächen nach Flächennutzungsplan (Reserveflächen) und freie Baugrundstücke nach Bebauungsplan unterschieden.

In der Kategorie „Baulücke“ sind bisher unbebaute Flächen innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes erfasst worden, bei denen das bestehende Planungsrecht eine Bebauung nach § 34 BauGB für zulässig erklärt.

Bei den „potenziellen Bauflächen nach Flächennutzungsplan (Reserveflächen)“ werden üblicherweise Flächen erfasst, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Bauflächen dargestellt sind, aber noch nicht bebaut bzw. als solche entwickelt wurden.

In der Kategorie der „freien Baugrundstücke nach Bebauungsplan“ wurden freie Baugrundstücke erfasst, für die bereits Baurecht besteht aber keine Bebauung stattgefunden hat. Eine kurzfristige Bebauung ist hier möglich.

Sowohl für die Baulücken als auch für die Reserveflächen gilt, dass diese für eine aktive Siedlungsentwicklungspolitik nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, da sie sich überwiegend in privatem Eigentum befinden. Die Stadt hat nur geringen Einfluss darauf, ob und wann diese Flächen für eine Bebauung bereitgestellt werden. Nicht wenige Baulücken bestehen bereits seit vielen Jahren, sodass nicht von einer kurzfristigen Nutzung ausgegangen werden kann.

### 3.2 Abgrenzung Suchraum

Die alternativ geprüften Flächen müssen sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Heiligenhafen befinden. Außerhalb liegende Flächen, wie beispielsweise der Graswarder, Steinwarder oder auch Bereiche südöstlich und südwestlich der Bundesautobahn 1 wurden demzufolge nicht betrachtet. Auch wurden bestimmte Potenzialflächen innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes vorab ausgeschlossen. Zum einen handelt es sich dabei um die Sonderbauflächen im nordwestlichen Bereich der Stadt Heiligenhafen, da die Zweckbestimmung Kur, Klinik oder auch Hotel von vornherein die Ansiedlung einer Feuerwehr aus immissionsschutzrechtlichen Belangen regelmäßig ausschließt. Zudem wurden größere, innerörtliche Grünflächen wie Sportplätze, Friedhöfe oder auch Kleingartenanlagen nicht weiter betrachtet, da die Stadt Heiligenhafen diese wertvollen Freiflächen auch zukünftig sichern und von einer Bebauung freihalten möchte. In der folgenden Abbildung sind die ausgeschlossenen Suchflächen (Sonderbauflächen und Grünflächen) sowie das bauliche zusammenhängende Siedlungsgebiet dargestellt.

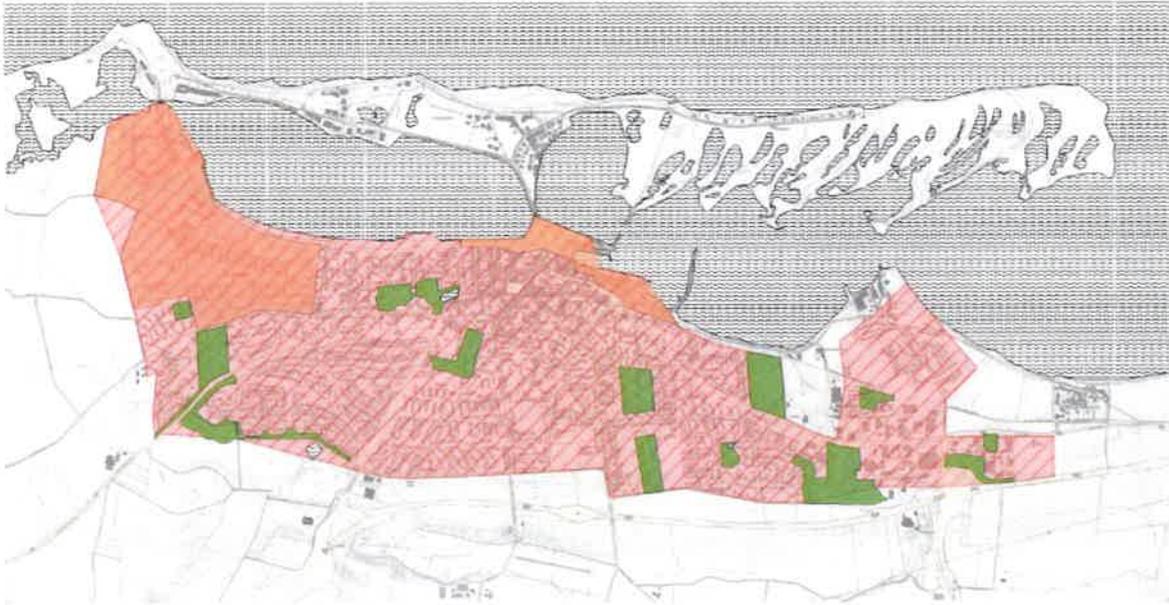


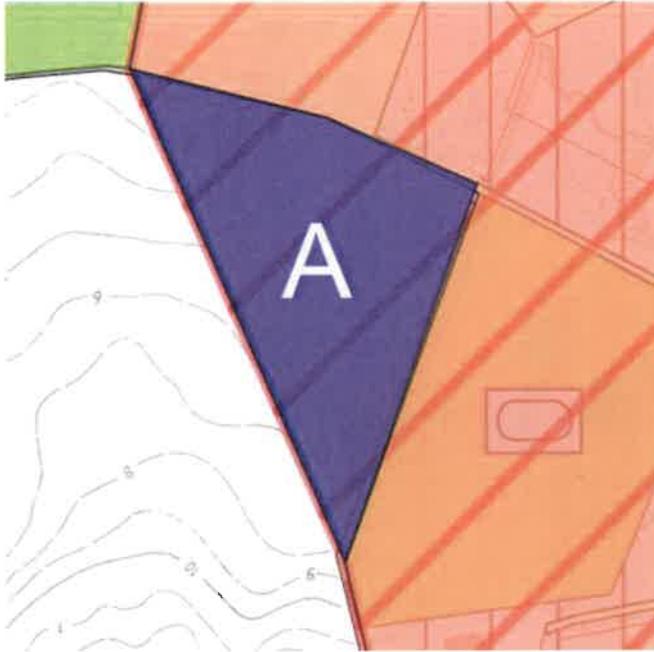
Abbildung Suchraum: baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet (rot schraffiert) und ausgenommene Sonderbauflächen (orange) und Grünflächen (grün) (PLOH 2022)

### 3.3 Alternativflächen Feuerwehr

Das derzeitige Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Heiligenhafen entspricht nicht mehr den aktuellen Normen und Voraussetzung, was vor allem die Bereiche Hygiene und potenzielle Unfallgefahren betrifft. Ein Umbau am jetzigen Standort wurde geprüft und für nicht durchführbar befunden. Bei der Suche eines geeigneten neuen Standortes für ein Feuerwehrgerätehaus müssen bestimmte Parameter beachtet werden. So muss das Grundstück eine gewisse Größe aufweisen, um die erforderlichen baulichen Anlagen für einen modernen und zukunftsfähigen Feuerwehrstandort unterbringen zu können. Dazu gehören neben der Fahrzeughalle, Wasch- und Werkstatthalle auch Sozial- und Verwaltungsräume sowie Übungs- und Rangierflächen im Freien. Zudem muss der ruhende Verkehr der Mitglieder und Besucher der Feuerwehr bedacht werden. Vergleichbare Feuerwehrstandorte haben einen Flächenbedarf von etwa 1,0 ha. Dadurch scheiden beispielsweise vorhandene Baulücken innerhalb des Stadtgebietes von Heiligenhafen oder noch einzelne freie Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen regelmäßig aus. Hinzu kommt der Umstand, dass der neue Feuerwehrstandort verkehrlich gut angeschlossen sein muss und nicht zu weit am Siedlungsrand liegen darf, um die erforderlichen Hilfsfristen einzuhalten. Weitere Rahmenbedingungen sind die Flächenverfügbarkeit, immissionstechnische Einschränkungen, Darstellung im Flächennutzungsplan, Hochwasserschutz und die naturschutzfachliche Bedeutung der Potenzialfläche.

Folgende blau markierten Flächen wurden in die Standortdiskussion einbezogen:



**Fläche A – an der Fachklinik**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Eine mögliche Bebauung würde sich nach § 35 BauGB richten. Die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 35 BauGB sind nicht erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wären zwingend erforderlich.

Flächengröße: 2,8 ha

**Erschließung + Lage:**

- Straße ist vorhanden, ggf. Ausbau erforderlich
- Grenzt direkt an die Fachklinik im Osten und an den Ferienpark im Norden
- Relativ große Entfernung bis zum Stadtzentrum, sehr weit westlich gelegen, Durchfahrt durch Klinikgelände erforderlich

**Flächenverfügbarkeit**

- Privateigentum

**Immissionstechnische Einschränkungen**

- Problematisch, da die Fläche direkt an Fachklinik und Ferienpark grenzt (SO Kur, Klinik, Hotel)

**Hochwasserschutz**

- Liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet

**Naturschutzfachliche Bedeutung**

- Gering, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt

### **Fläche B – Sandkamp**



Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, als Wohnbaufläche und einen kleinen Teil als gemischte Baufläche dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Eine mögliche Bebauung würde sich nach § 34 BauGB richten.

Flächengröße: 1,2 ha

#### Erschließung + Lage:

- Straße Sandkamp ist vorhanden, allerdings nur als schmale Wohnstraße
- Wäre eine 2. Reihe Bebauung
- Liegt zentral, gute Entfernung bis zum Stadtzentrum

#### Flächenverfügbarkeit

- Privateigentum

#### Immissionstechnische Einschränkungen

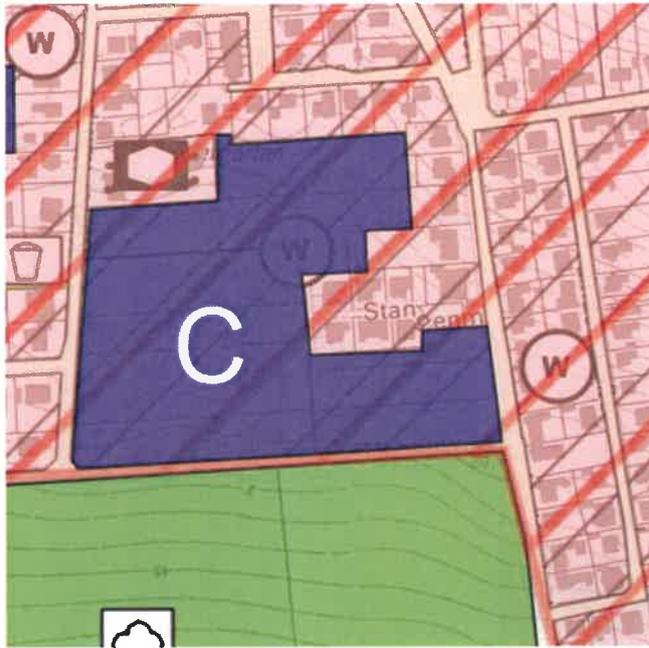
- Problematisch, da die Fläche direkt in einem Wohngebiet liegt, von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben

#### Hochwasserschutz

- Liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

- Hoch, erheblicher Baumbestand und Grünflächen

**Fläche C – Kurzer Kamp / Höhenweg**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, als Wohnbaufläche dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Eine mögliche Bebauung würde sich nach § 34 BauGB richten.

Flächengröße: 3,6 ha

**Erschließung + Lage:**

- Straßen Kurzer Kamp und Höhenweg vorhanden, gut erschlossen
- Wäre zum Teil eine 2. Reihe Bebauung
- gute Entfernung bis zum Stadtzentrum

**Flächenverfügbarkeit**

- teilweise im Privateigentum, teilweise im Eigentum der Stadt

**Immissionstechnische Einschränkungen**

- Problematisch, da die Fläche direkt in einem Wohngebiet liegt, von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben

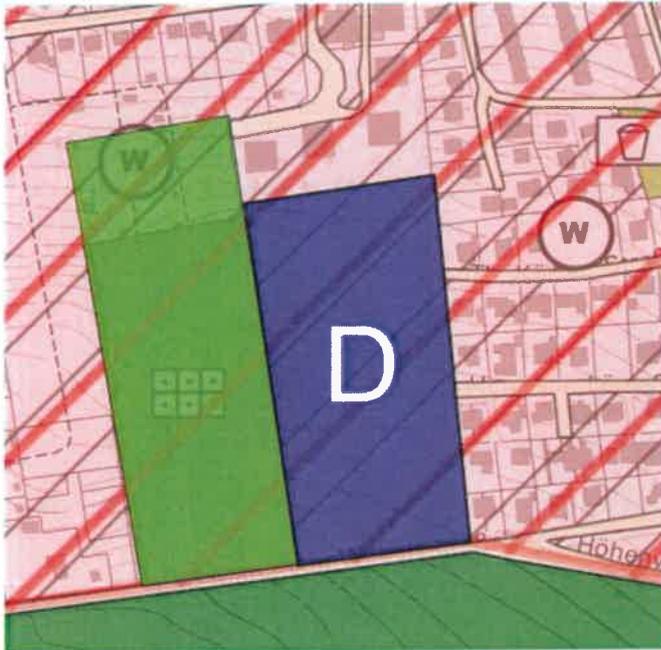
**Hochwasserschutz**

- Liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet

**Naturschutzfachliche Bedeutung**

- Gering, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt

### **Fläche D – Carl-Maria-von-Weber-Straße**



Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, als Wohnbaufläche dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Eine mögliche Bebauung würde sich nach § 34 BauGB richten.

Flächengröße: 2,5 ha

#### **Erschließung + Lage:**

- Mehrere Erschließungsmöglichkeiten über vorhandene Straßen: Carl-Maria-von-Weber-Straße, Theodor-Körner-Straße, Hermann-Löns-Straße
- Liegt zentral, gute Entfernung bis zum Stadtzentrum

#### **Flächenverfügbarkeit**

- Privateigentum

#### **Immissionstechnische Einschränkungen**

- Problematisch, da die Fläche direkt in einem Wohngebiet liegt, von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben

#### **Hochwasserschutz**

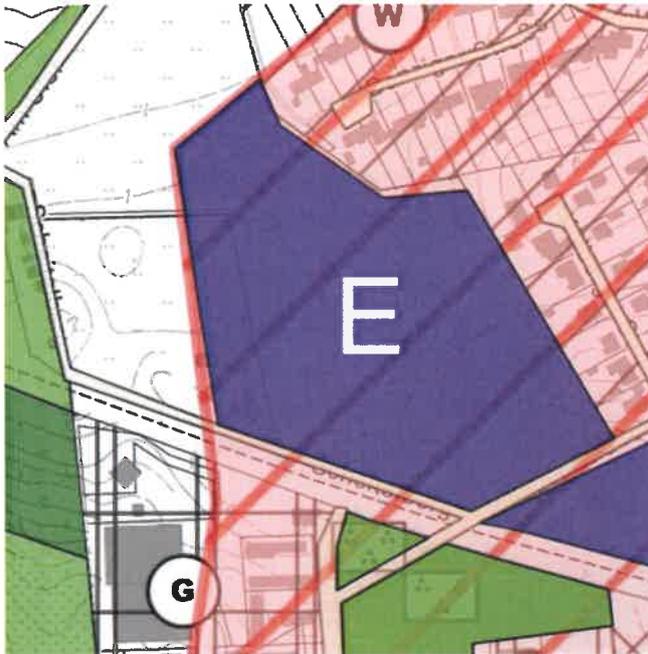
- Liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet

#### **Naturschutzfachliche Bedeutung**

- Gering, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt

#### **Besonderheiten**

- Topografisch stark bewegt, > 10 m Gefälle
- Archäologischer Fundplatz – Siedlungshinweise, ggf. Archäologische Voruntersuchungen notwendig

**Fläche E – Scheitelberg Nord**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Eine mögliche Bebauung würde sich nach § 35 BauGB richten. Die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 35 BauGB sind nicht erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wären zwingend erforderlich.

Flächengröße: 3,9 ha

**Erschließung + Lage:**

- Straße Scheitelberg ist vorhanden, allerdings nur als schmale Wohnstraße
- Liegt östlich, noch gute Entfernung bis zum Stadtzentrum

**Flächenverfügbarkeit**

- Privateigentum

**Immissionstechnische Einschränkungen**

- Ggf. durch angrenzende Wohnbebauung, aber durch schallschutztechnische Maßnahmen voraussichtlich lösbar

**Hochwasserschutz**

- Liegt zum großen Teil im Hochwasserrisikogebiet

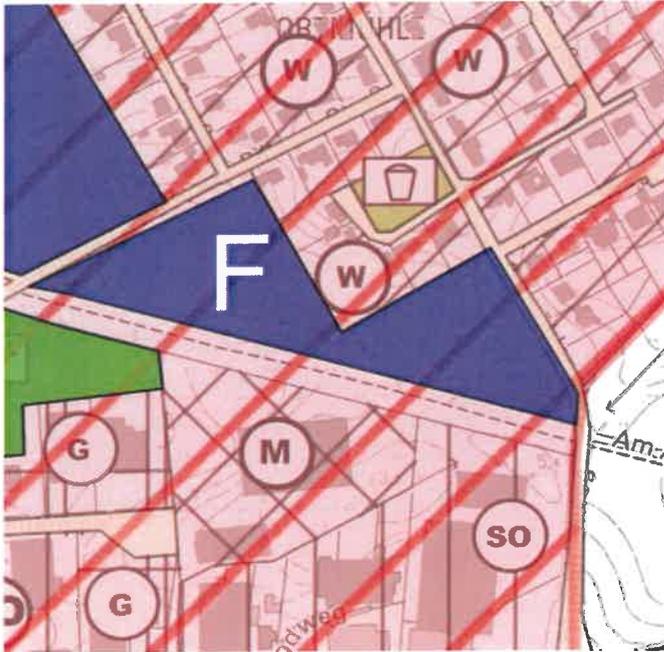
**Naturschutzfachliche Bedeutung**

- Hoch, zum Teil gesetzlich geschütztes Biotop: ungenutztes Grünland mit leichtem Brackwassereinfluss
- Zudem ein offener Graben vorhanden

**Besonderheiten**

- Archäologischer Fundplatz – Siedlungshinweise, ggf. Archäologische Voruntersuchungen notwendig

### Fläche F – Scheitelberg Süd



Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Eine mögliche Bebauung würde sich nach § 35 BauGB richten. Die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 35 BauGB sind nicht erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wären zwingend erforderlich.

Flächengröße: 1,8 ha

#### Erschließung + Lage:

- Straße Scheitelberg ist vorhanden, allerdings nur als schmale Wohnstraße
- Liegt östlich, noch gute Entfernung bis zum Stadtzentrum

#### Flächenverfügbarkeit

- teilweise im Privateigentum, teilweise im Eigentum der Stadt

#### Immissionstechnische Einschränkungen

- Ggf. durch angrenzende Wohnbebauung, aber durch schallschutztechnische Maßnahmen voraussichtlich lösbar

#### Hochwasserschutz

- Liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

- Hoch
- im östlichen Bereich: erheblicher Baumbestand, ehemaliger Kiesabbau – jetzt Nutzung als Regenrückhaltebecken
- Im westlichen Bereich: gesetzlich geschütztes Biotop: Grünland

### Fläche G – Sundweg / Osterweide



Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Eine mögliche Bebauung würde sich nach § 35 BauGB richten. Die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 35 BauGB sind nicht erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wären zwingend erforderlich.

Flächengröße: 1,4 ha

#### Erschließung + Lage:

- Durch Kreisstraße Am Sund erschlossen
- durch Lage vor der OD-Grenze gesonderte Genehmigung einer Zufahrt zur Kreisstraße erforderlich
- Relativ große Entfernung bis zum Stadtzentrum, sehr weit östlich gelegen

#### Flächenverfügbarkeit

- Privateigentum

#### Immissionstechnische Einschränkungen

- keine

#### Hochwasserschutz

- Liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

- Gering, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt

#### Besonderheiten

- Bebaubarkeit nach Süden durch 40m Anbauverbotszone eingeschränkt

### 3.3.1 Zusammenfassung

Insgesamt wurden sieben unterschiedliche potenzielle Standorte für die Ansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Heiligenhafen untersucht. In der folgenden Tabelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Bewertung der jeweiligen Alternativflächen.

Fläche						Besonderheiten
A	o	o	-	+	+	
B	+	o	-	+	-	
C	+	o	-	+	+	
D	+	o	-	+	+	Topografisch stark bewegt Archäologischer Fundplatz
E	o	o	o	-	-	Archäologischer Fundplatz
F	o	o	o	+	-	
G	-	o	+	+	+	Anbauverbotszone zur BAB

 Erschließung / Lage;  Flächenverfügbarkeit;  Immissionstechnische Einschränkungen;  Hochwasserschutz;  
 Naturschutzfachliche Bewertung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine der untersuchten Alternativflächen kurzfristig geeignet ist, um das dringend benötigte Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Die Flächen B – D weisen zwar eine gute Lage und innerörtliche Erschließung auf, werden aber durch die vorhandenen immissionstechnischen Einschränkungen abgewertet. Die meist an mehreren Seiten angrenzende Wohnbebauung erfordert in der Regel aktive Schallschutzmaßnahmen und sind nicht allein durch eine entsprechende Baukörperstellung auszugleichen. Das wiederum führt meist zu einer starken Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Flächen A, E und F sind war noch gut gelegen, um alle Einsatzorte im Stadtgebiet zu erreichen, werden aber durch das Angrenzen an die Kurklinikbereich (Immissionen) oder durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet oder andere naturschutzfachliche Belange abgewertet. Verbleibend Fläche G wäre grundsätzlich geeignet, liegt aber zu weit entfernt vom Ortskern und wie auch bei allen anderen geprüften

Flächen, ist hier unklar, ob die Fläche zum Erwerb durch die Stadt Heiligenhafen zur Verfügung steht.

## 4 Fazit

Die Stadt Heiligenhafen möchte ihrer Aufgabe nachkommen und die dringend modernisierungs- und erweiterungsbedürftige Grundeinrichtungen der Feuerwehr an einem neuen Standort etablieren. Dabei spielt immer die Belegung der eigentlichen Ortsmitte eine tragende Rolle, allerdings lassen sich Nutzungen wie die Feuerwehr kaum innerhalb der Ortsmitte unterbringen. Dennoch sind die Innenentwicklungspotenziale aufzuzeigen bevor auf angrenzende Flächen zurückgegriffen wird.

In der vorliegenden Alternativenprüfung werden noch einmal alle Aussagen und Bewertungen vorab geprüfter alternativer Standorte für die geplante Nutzung zusammengefasst und aufgeführt. Im Ergebnis stehen innerhalb des Stadtgebietes keine ausreichenden und geeigneten Innenentwicklungspotenziale bzw. Reserveflächen (die durch den Flächennutzungsplan vorbereitet sind) zur Verfügung oder nicht zum Erwerb, um die gewünschte Nutzungen unterzubringen. Darauf aufbauend hatte sich die Stadt Heiligenhafen für den Standort am Höhenweg entschieden und alle weiteren Planungsschritte eingeleitet.