

14. Mai 2020

STUDIE ZUM ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen



Abb.: DA Nord

ausgearbeitet im Auftrag von

Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH

Steinwarder 15, 23774 Heiligenhafen



Planungsbüro Ostholstein

Tel: 0451/809097-0

Tremskamp 24

23611 Bad Schwartau

info@ploh.de

www.ploh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	2
2. Vorgehensweise	3
3. Visualisierung der Auswirkungen	4
4. Fazit	13

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Heiligenhafen stellt die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 auf. Das Plangebiet liegt nordwestlich der zentralen Ortslage Heiligenhafen im Westen des Steinwarders westlich des Binnensees, östlich des Ostseeferienparks. Vorgesehen ist nach Abriss des vorhandenen Gebäudekomplexes (Kursaal, kleine Läden und Schank- und Speisewirtschaften) an gleicher Stelle die Errichtung eines im Norden des Grundstücks ein- bis dreigeschossigen Neubaus mit Kino-/Veranstaltungssaal, Schank- und Speisewirtschaften und Läden, sowie ca. 90 Ferienwohnungen, die in einem neungeschossigen Gebäudeteil im Süden der Gesamtanlage untergebracht werden sollen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Vorhabens im Kontext der vorhandenen Bebauung.



Abb.: DA Nord

Westlich des Plangebietes befindet sich der vielgeschossige Gebäudekomplex des Ostseeferienparks, in dem überwiegend Ferienwohnungen untergebracht sind. Nördlich grenzt die weitere touristische Bebauung des Ferienzentrums an; östlich die Promenade mit kleinen touristischen Versorgungseinrichtungen und einem Appartementhaus am Binnensee. Die direkt südlich gelegene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, dahinter folgen südöstlich die Gebäude der Fachklinik. Die großräumige Lage im Landschaftsraum kann dem Titelblatt entnommen werden. Das Grundstück ist Bestandteil der den Binnensee im Westen, Norden und Osten umschließenden vielfältigen touristischen Nutzungen. Von diesen bestimmen der Ostseeferienpark im Westen des Steinwarders und die ebenfalls mehrgeschossigen Appartementhäuser im Norden am Binnensee heute maßgeblich das Orts- und Landschaftsbild.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten sollen Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie das Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Mit dieser Studie werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

2. Vorgehensweise

Es werden Visualisierungen aus verschiedenen Richtungen aus der Perspektive von Fußgängern und Radfahrern verwendet. Fotos der ausgewählten Standorte werden mit dem virtuellen Modell von Gelände und der Kubatur des zukünftigen Neubaus im Plangebiet geometrisch in Beziehung gesetzt und für Fälle möglicher Sichtbarkeit bildhaft visualisiert. Die vorhandene Situation und die Visualisierung mit Errichtung des Vorhabens werden dabei gegenüber gestellt. Die gewählten Standorte berücksichtigen markante Aussichtsplätze bzw. Lokalitäten und Wanderwege im Westen und Süden der vorhandenen Bebauung.

Alle nachfolgenden Abbildungen wurden erstellt von Ralph Schenkenberger, Stadtplaner+Architekt, Inh. Modelldigital, Tel.: 0451 - 79 37 39, Im Brandenbaumer Feld 26, 23564 Lübeck www.Modelldigital.de Ralph.Schenkenberger@t-online.de.

3. Visualisierung der Auswirkungen



Die vorstehende Abbildung zeigt die ausgesuchten Blickrichtungen.

In die Betrachtung eingeflossen sind dabei Standorte, die großräumig eine mögliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes zeigen sollen. Dafür gewählt wurden die Blickrichtungen 1 bis 6. Für die Veränderung des lokalen Ortsbildes sind Standorte entscheidend, die wesentlich dichter am Ferienzentrum liegen. Dafür wurden die Standorte 7 und 8 ausgesucht. Standort 7 ist für Fußgänger bedeutsam, die auf der Promenade nach Süden zum Beispiel Richtung Aktiv-Hus spazieren. Standort 8, gelegen an der Zufahrt zum Ferienpark, vermittelt dem Feriengast einen ersten und damit auch entscheidenden Eindruck seines Urlaubs- oder Ausflugsziels.

Die nachfolgende Abbildung dient der Verdeutlichung der tatsächlichen Höhenentwicklung des geplanten Neubaus ohne Perspektive.



3.1 Standort 1 - Blick von Nordosten



Bestand



Planung

Vom nordöstlichen Ufer des Binnensees ergibt sich eine deutliche Veränderung der Ansicht des Ferienzentrums. Künftig wird hier der im Vordergrund platzierte Neubau präsent. Die südöstlichen Gebäudeteile des Ostseeferienparks werden überragt, ebenso wie das Aktiv-Hus (rechts des Neubaus) und die am Wasser gelegene Appartementanlage (links des Neubaus).

3.2 Standort 2 - Blick von Osten



Bestand



Planung

Vom zum Steinwarder führenden Damm am Ostufer des Binnensees bestimmen die vorhandenen Gebäude des Ostseeferienparks das Landschaftsbild. Der geplante Neubau wird natürlich sichtbar, eine negative Veränderung des Landschaftsbildes ist aber nicht gegeben.

3.3 Standort 3 - Blick von Südosten



Bestand



Planung

Von der Uferpromenade im Südosten am Binnensee bietet sich ein ähnlicher Eindruck wie von Standort 2. Der Ostseeferienpark bestimmt das Landschaftsbild. Der geplante Neubau führt hier zu Veränderungen, die aber kaum belastend für das Landschaftsbild sind.

3.4 Standort 4 - Blick von Süden (Wanderweg)



Bestand



Planung

Vom Wanderweg im Süden des Ferienzentrums fällt die geplante Neubebauung kaum auf, zumal sie von Gehölzen tlw. verdeckt wird. Eine bedeutsame negative Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

3.5 Standort 5 - Blick von Westen (Wanderweg)



Bestand



Planung

Aus Westen ist das Vorhaben nicht zu sehen, es wird vollständig von den Gebäuden des Ostseeferienparks verdeckt (die grüne Eintragung verdeutlicht die Lage des Neubaus, welcher komplett hinter den vorhandenen Gebäuden verschwindet).

3.6 Standort 6 - Blick von Nordwesten



Bestand



Planung

Aus dieser Richtung wirkt die Gebäudegruppe des Ostseeferienparks sehr markant. Das geplante Vorhaben wird weitgehend vom Ostseeferienpark verdeckt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht.

3.7 Standort 7 - Blick von der nördlichen Promenade



Bestand



Planung

Von der nördlichen Promenade nach Süden spazierend, eröffnet sich zwar eine andere Ansicht, die aber aufgrund der noch großen Entfernung auch im Hinblick auf die Gebäude des Ostseeferienparks hinten rechts im Bild nicht weiter störend wirkt.

3.8 Standort 8 - Blick von der südlichen Zufahrtsstraße



Bestand



Planung

Aus dieser Blickrichtung ist die Veränderung des Ortsbildes markant. Heute treten sowohl der Kursaal als auch das Aktiv-Hus hinter die mächtige Silhouette des Ostseeferienparks zurück. Der geplante Neubau rückt sich von diesem Standort aus deutlich in den Vordergrund, obwohl seine Gesamthöhe die Gebäude des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt (vgl. Ansicht auf Seite 4).

4. Fazit

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 (Standort 1). Dazu ist auszuführen, dass am Nordufer des Binnensees noch weitere größere Appartementshäuser vorhanden sind, und auch der Gebäudekomplex des Ostseeferienparks das Landschaftsbild hier deutlich vorbelastet. Eine erhebliche unzuträgliche Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht gesehen.

Größere Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich auf das lokale Ortsbild. Mit der Planung wird die städtebauliche Konzeption des Ostseeferienparks aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts tlw. aufgegeben. Anstelle einer durchgehend niedrigen Bebauung vor dem „Hufeisen“ der vielgeschossigen Ferienwohnungsgebäude tritt hier zumindest tlw. nun ein neugeschossiger Gebäudeteil. Etwa $\frac{1}{3}$ der geplanten Bebauung erhält eine Höhe entsprechend des heutigen Kursaals (13 m ü. NHN), und $\frac{1}{3}$ wird etwa der Höhe des Aktivhus (16,2 m ü. NHN) entsprechen. Im Süden des Plangebiets entsteht ein deutlich höherer Gebäudeteil (40,5 m ü. NHN), der aber als Solitär nur einen kleinen Teil der „offenen“ Seite des hufeisenförmigen Ostseeferienparks verstellt. Insbesondere von der südlichen Zufahrtsstraße aus präsentiert dieser sich allerdings markant und drängt auch die vorhandene niedrigere Bebauung von Aktiv-Hus und Appartementanlage am Binnensee etwas in den Hintergrund. Dieser neue städtebauliche Ansatz bietet aber auch einen architektonischen Blickfang, der für die im Neubau mit untergebrachten öffentlichen Nutzungen (Kino, Bowling, Restaurants, Läden) wegweisend wirken kann. Da die vorhandene Bebauung des Ostseeferienparks tatsächlich nicht überragt wird, ist eine derartige andere architektonische Ausrichtung gerade in einem schon vglw. alten städtebaulichen Quartier aus städtebaulicher Sicht vertretbar.