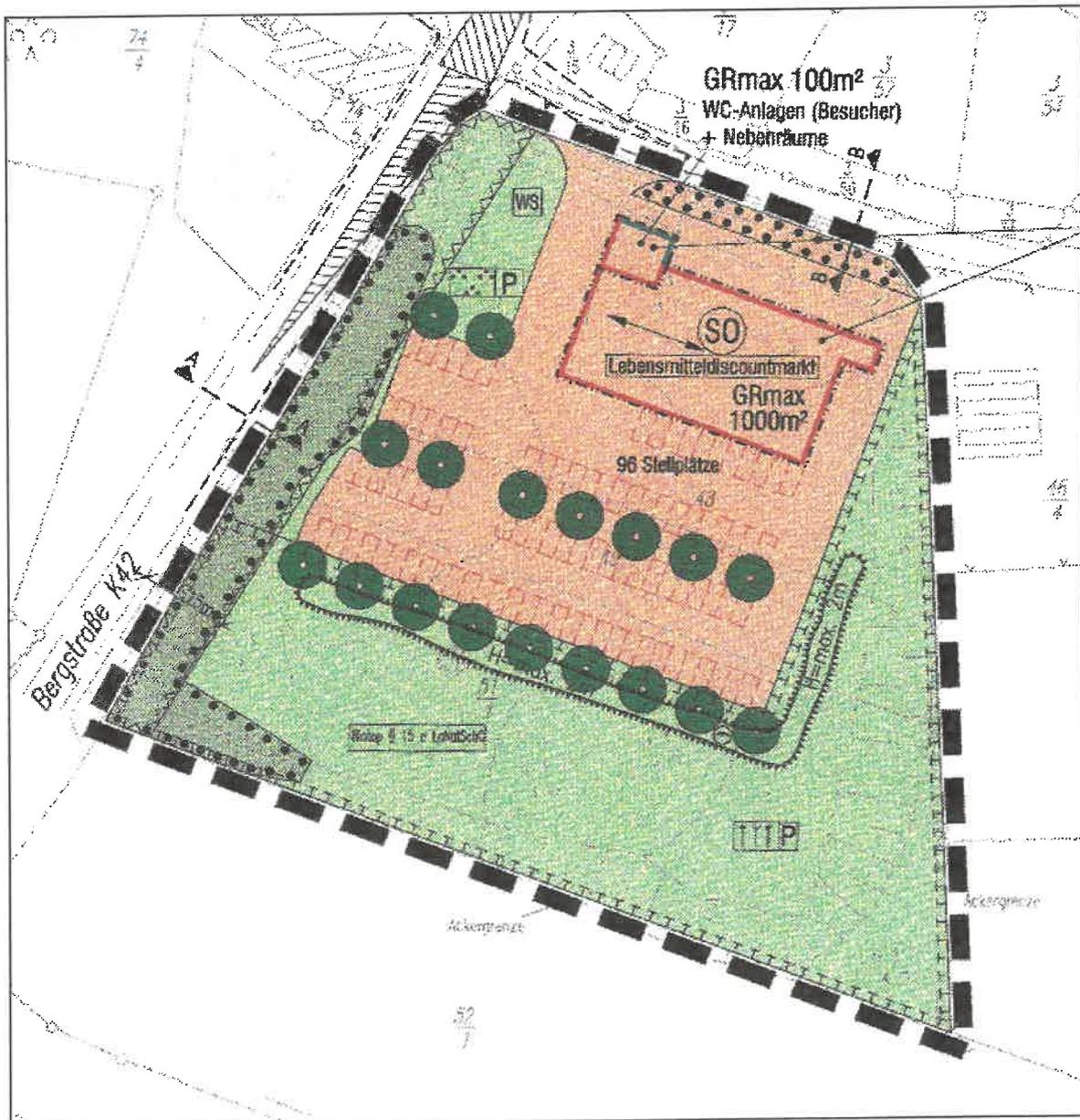


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 50



Für das Gebiet: Östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg

Inhaltsübersicht:

Seite :

<b>1 GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Plangrundlage	5
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.6 Bestandssituation	5
1.7 Altlastenunbedenklichkeit	5
1.8 Planungserfordernis und Ziel	6
<b>2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>11</b>
2.1 Bauungskonzept/ Erschließung	11
2.2 Art der baulichen Nutzung	12
2.3 Bauweise, Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung	13
2.4 Gestalterische Festsetzungen	13
2.5 Stellplätze	14
2.6 Aufschüttungsfläche	14
2.7 Grünordnung und Ausgleich der Eingriffe	14
2.7.1 Erhalt von Landschaftselementen und Baumneuanpflanzung	14
2.7.2 Kompensation geplanter Eingriffe	15
2.8 Immissionsschutz	16
<b>3 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG</b>	<b>16</b>
3.1 Konflikte mit bestehenden Einrichtungen	16
3.2 Wasserversorgung	17
3.3 Feuerschutzeinrichtungen	17
3.4 Versorgung mit elektrischer Energie	18
3.5 Gasversorgung	18
3.6 Fernwärmeversorgung	18
3.7 Fernmeldeeinrichtungen	18
3.8 Beseitigung des Schmutzwassers	19
3.9 Behandlung des Oberflächenwassers	19
3.10 Müllentsorgung und Wertstoffsammlung	19
<b>4 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</b>	<b>20</b>
<b>5 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN</b>	<b>20</b>

**Anlage 1:** Grünordnungsplan des Büros TGP aus Lübeck

**Anlage 2:** Schalltechnische Untersuchung, Hanseatisches Umweltbüro Lübeck 18.08.2000

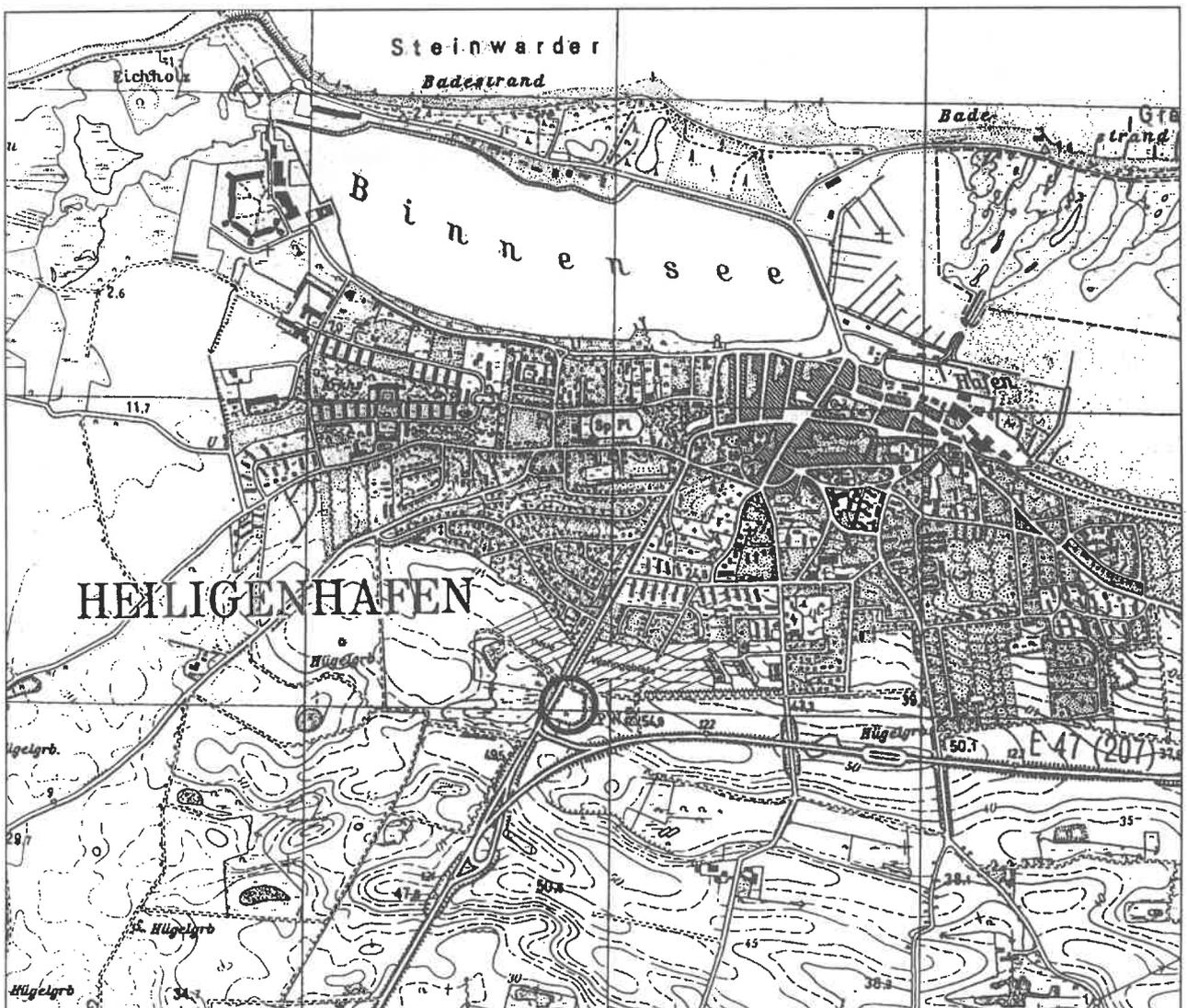
# 1 GRUNDLAGEN

## 1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand von Heiligenhafen, an seiner Hauptzufahrstraße (Bergstraße) gelegen und nur wenig entfernt von der Anbindung an die Bundesstraße 207

östlich der Bergstraße,

südlich des Höhenweges.



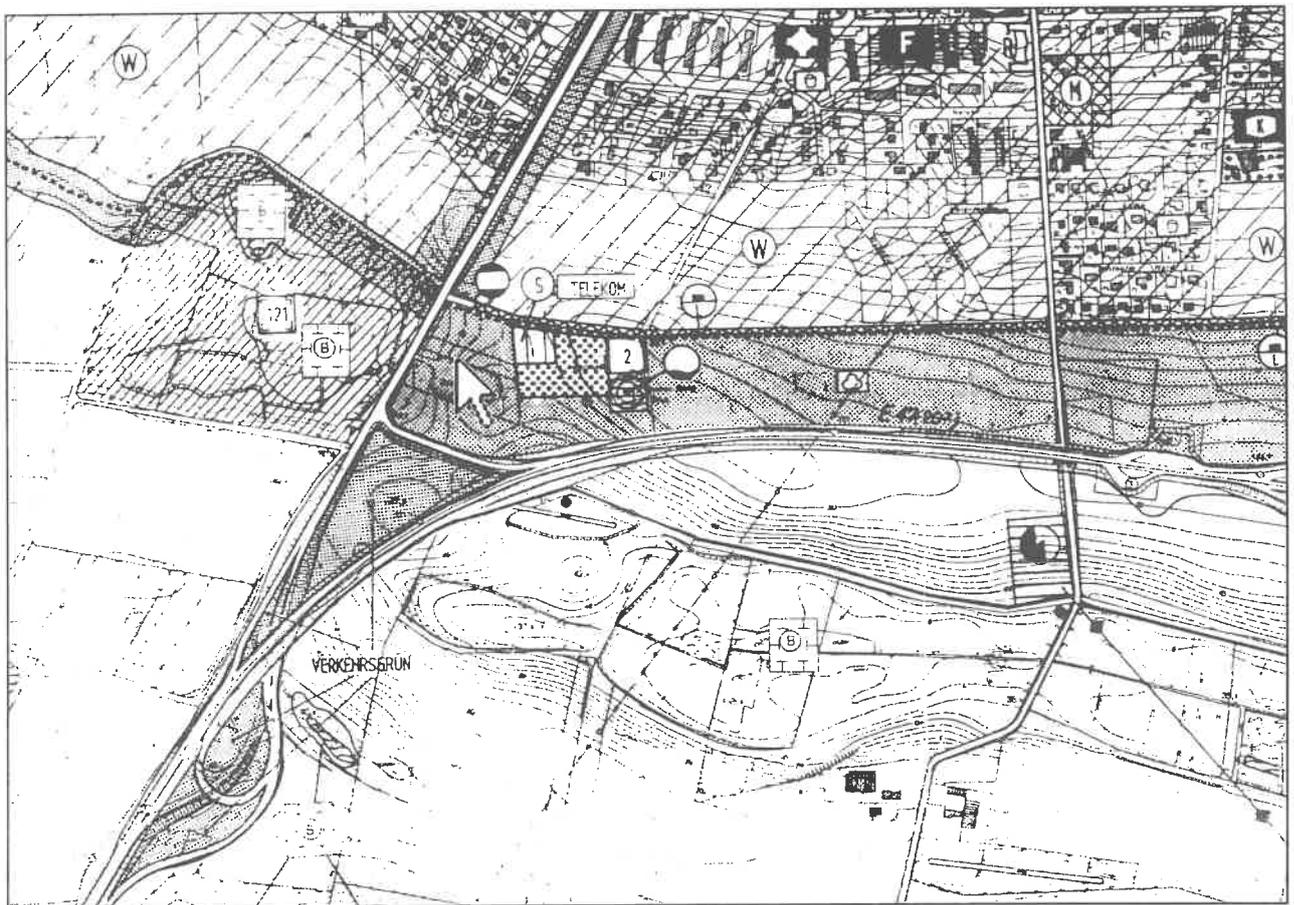
Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst 1,27 ha.

## 1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugelände, deren zentrale Fläche zur Zeit als Wiese dient, während die Böschungflächen seit einigen Jahren der natürlichen Sukzession überlassen worden sind.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen (mit Erlass des Innenministers am 20.07.1995 genehmigt) wird die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes als Grünfläche dargestellt. Während nördlich des Plangebietes Wohngebietserweiterungen dargestellt sind, schließt sich östlich des vorgesehenen B-Planes Nr. 50 eine Sonderfläche an, die von der Telekom für eine Sendeanlage genutzt wird.



Ausschnitt des seit 1995 gültigen F-Planes

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Planungsziel, die dargestellte Grünfläche in eine Fläche besonderer Zweckbestimmung - zur Ausstattung des Stadtgebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs - zu ändern.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 50 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. Teil I, Jahrgang 1997, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000 sowie
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991)

### **1.4 Plangrundlage**

Als Plangrundlage liegt die digitale Vermessungsgrundlage des Vermessungsbüros Vogel aus Eutin zugrunde, die mit dem Katasteramt Eutin abgestimmt ist.

### **1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich wurde bisher noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan erfasst.

### **1.6 Bestandssituation**

Das ehemalige Abbaugelände wurde nach Abtrag des Kieses teilweise verfüllt. Natürliche Bodenschichten stehen nicht an. Die Bodenfläche wird heute als Wiese genutzt. Teilweise ist sie gemäht.

Begrenzt wird diese Fläche von allen Seiten von 2 bis 5m hohen, überwiegend steil abfallenden Böschungen, zum Teil besteht auch ein Wall. Alle geneigten Flächen sind durch einen Bewuchs mit jungen Gehölzen geprägt.

Die überplante Fläche ist zum großen Teil als Biotop nach §15 a Landesnaturschutzgesetz geschützt. Eine ausführliche Beschreibung des Bestandes hinsichtlich Geologie/Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes befindet sich in der Erläuterung zum Grünordnungsplan.

### **1.7 Altlastenunbedenklichkeit**

Altlasten sind nicht bekannt. Anders lautende Informationen liegen nicht vor.

## 1.8 Planungserfordernis und Ziel

Anlass zur Überplanung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 ist das Angebot der Firma Aldi, im Süden der Stadt Heiligenhafen einen Lebensmitteldiscountmarkt (mit einer max. Gebäudegrundfläche von 1.000 qm) zu errichten. Nachdem der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Heiligenhafen sich in den letzten Jahren nach Süden und Südwesten verschoben hat, wählte die Stadt die vorgesehene Fläche aus, da von hier einerseits die Neubaugebiete nördlich des Plangebietes versorgt werden können und andererseits durch die Lage an der Hauptzufahrtsstraße zum Zentrum ein erheblicher Teil des Kfz-Verkehrs frühzeitig abgefangen werden und für die Stadtmitte eine Entlastung erfolgen kann. Es ist gleichfalls beabsichtigt, mit der Positionierung des Marktes, entsprechend der Bedeutung Heiligenhafens als Unterzentrum neben der zuvor beschriebenen Versorgung der Heiligenhafener Bevölkerung auch Auswärtige zu erreichen. Dies sind insbesondere in der Saison zahlreiche Campingtouristen, die sich in Heiligenhafen versorgen wollen und andernfalls über die Bergstraße zur Innenstadt bewegen würden. In diesen Fällen kann, durch die Lage des Marktes, eine merkliche Entlastung der Innenstadt von tangierenden Verkehrsströmen und Suchverkehren erreicht werden. Busverkehr jedoch, wie von Anliegern befürchtet, ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da sich das bestehende Gewerbegebiet im Osten Heiligenhafens bereits für die betreffenden skandinavischen Touristengesellschaften etabliert hat. Hier finden sie neben Aldi weitere Märkte mit einem insgesamt wesentlich umfangreicheren Angebot vor. Speziell für diese Zielgruppe ist es der Stadt Heiligenhafen wichtig und vertraglich vom Betreiber zugesichert, dass an diesem Standort Besuchertoiletten realisiert werden.

Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens (vgl. Stellungnahme der UNB) wurde im Frühjahr 2001 noch einmal eine Prüfung von Alternativstandorten speziell am gegenüberliegenden Wohngebiet vorgenommen. Im Gegensatz zu einem Standort am Dazendorfer Weg wäre hier der einzige Standort mit vergleichbar günstiger Lage zur Haupterschließung (Bergstraße) gegeben. Diese Lage ist erforderlich, um ein Hereinziehen der heute überwiegend fahrzeuggebundenen Besucher- und Anliegerverkehre in die Wohngebiete zu vermeiden. Dieser Standort musste, aber nach ausführlicher Prüfung insbesondere wegen einer zu großen Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur der dortigen Wohngebiete und daraus resultierenden Schadenersatzansprüchen, fallen gelassen werden.

Vergleichbare Standortalternativen stehen im Westen von Heiligenhafen nicht zur Verfügung: Der gewählte Standort zeichnet sich einerseits durch eine einzigartige Erreichbarkeit vom Haupterschließungsstraßennetz für Kfz und andererseits für Fußgänger und Radfahrer aus den neuen Wohngebieten aus. Das natürliche Entwicklungspotential auf der im Stra-

ßendreieck isoliert liegenden Plangebietsfläche ist vergleichsweise beschränkt und dadurch für die beabsichtigte Umnutzung geeigneter. Die Stadt Heiligenhafen ist froh, dass sich mit der Fa. Aldi ein Investor und Betreiber gefunden hat der bereit ist, das vorgesehene Vorhaben zu realisieren. Weitere Bewerber sind nicht gegeben. Die Fa. Aldi hat in den vergangenen Jahren Ihr Angebot an Waren des täglichen Bedarfs deutlich erhöht und kann die Grundversorgung vollständig herstellen.

Die Standortwahl machte einen bedeutenden Teil der Diskussion und der Abwägung aus. Deshalb wurde folgender Schriftsatz der Stadt Heiligenhafen in die Begründung aufgenommen, der die Abwägungsüberlegungen der Stadt noch ausführlicher darstellt:

a) Städtebauliche Belange

Im Rahmen der Städtebauförderung wurde insbesondere der historische Altstadtkern Heiligenhafens mit einem erheblichen Mitteleinsatz saniert, vornehmlich um eine Verkehrsberuhigung durch verkehrslenkende Maßnahmen, Um- und Rückbau von Straßen, Neubau einer Parkpalette und 4 Parkplätzen etc. zu erzielen, was durch einen Verkehrsring um den Altstadtkern zwar erreichbar war, sich jedoch zu Lasten der Straßen Am Strande/Hafenstraße (K 41) und der Gemeindestraßen Schmiedestraße/Wendstraße, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Hälfte als Wohngebiet ausgewiesen sind, auswirkte und der stark erhöhte Verkehrslärm ständig zu Protesten der Anwohner führt und sich auch in den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 34 und 37 niederschlug, die bisher auch aufgrund mehrerer Emissionsuntersuchungen noch nicht zur Rechtskraft gelangen konnten. Auf den dort vorliegenden Städtebaulichen Rahmenplan (Teilplan Verkehrsplan) mit zahlreichen Untersuchungen wie auch mehrfachen Verkehrszählungen wird verwiesen.

Die sog. Südtangente Schmiedestr./Wendstr. (Ost-Westrichtung) wird hauptsächlich als schnellstmögliche Verbindung vom Westbereich der Stadt in die östlich gelegenen Gewerbegebiete mit den größeren Einkaufsmöglichkeiten (Familia, Minimal, Lidl, Aldi u. a.) genutzt, da entsprechende Versorgungsmöglichkeiten im Westteil seit einigen Jahren leider nicht mehr bestehen. Die Wohnbereiche westlich der Bergstraße/Lauritz-Maßmann-Straße bestehen hauptsächlich aus Wohnblöcken (Fr.-Ebert-Str., Gallenkamp, Niohestr., Hanseweg, Röschkamp) und auch aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Durch die Hinzunahme des jetzigen Neubaugebietes des Bebauungsplanes Nr. 62 mit ca. 370 Wohneinheiten (über 1.000 Einwohner zzgl. dortige Kurgäste) würde sich dementsprechend auch ganz erheblich der Kfz.-Verkehr auf der Südtangente noch weiter erhöhen. Die Geschwindigkeit für LKW musste bereits auf 30 km/h durch Verkehrszeichen gedrosselt werden.

Die geäußerte Annahme, dass der von außerhalb Heiligenhafens kommende potentielle Kundenkreis über die E 47 die Einkaufsmärkte in den Gewerbegebieten erreicht, kann nur dann ausnahmsweise akzeptiert werden, wenn der ortskundige Fremde die Ostabfahrt wählt; viele gerade skandinavische Gäste auf dem Heimwege nutzen jedoch die erste Möglichkeit, die Westabfahrt, um dann entweder über die "Südtangente" oder die Kreisstraße Nr. 41 (Am Strande/Hafenstr.) zu den Einkaufsmöglichkeiten zu kommen. Hauptsächlich allerdings werden die vorgenannten Straßen jedoch - wie oben geschildert - von den Einwohnern Heiligenhafens und deren Kurgäste (ca. 65.000 Pers./jährl. mit über 500.000 Übernachtungen) benutzt, um so vom West- in den Ostbereich zu den Einkaufsmöglichkeiten und hier insbesondere zum Aldi-Markt zu gelangen. Dieser Personenkreis benutzt aus verständlichen Gründen nicht die Fahrstrecke über die Bergstraße auf die E 47 (zukünftige A 1) und dann Abfahrt Ost auf die Bundesstraße 501, dann Kreisstraße Nr. 42 und in die Gewerbegebiete, sondern nutzt die o. a. Möglichkeit.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass ebenfalls von West nach Ost und zurück der Verkehr aus dem Ferienpark (1.800 Appartements) mit entsprechend hoher Anzahl von PKW über die einzige Zubringerstraße Eichholzweg, dann durch die nördliche Altstadt Am Strande/Hafenstr. (K 41) zu den Gewerbegebieten verläuft. Mit der Durchführung des B-Plans Nr. 50 würde als weitaus kürzeste Verbindung der Einkaufsweg über die Kreisstraße Lauritz-Maßmann-Straße-Bergstraße (unter Umgehung der Altstadt) genutzt werden.

Aufgrund des Vorstehenden war die Stadtvertretung dringend gehalten, bauleitplanerisch einzugreifen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gerade unter Berücksichtigung der Vorgaben des §1 BauGB zu regeln. Im letzten Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 56) wurden durch Festsetzungen nur noch produzierende Gewerbebetriebe zugelassen und im Rahmen des B-Planes Nr. 50 ein starker und konkurrenzfähiger Lebensmitteldiscountmarkt vorgesehen, um so den vom Westteil her verlaufenden Einkaufsverkehrsstrom auf die gut ausgebaute Kreisstraße Bergstraße zu lenken, statt auf die innerstädtischen Schmiedestraße/Wendstraße bzw. Am Strande/Hafenstraße die dadurch eine bedeutende Entlastung erfahren würden.

#### b) Naturschutzbelange

Um die erwähnte dringend erforderliche Verkehrsentslastung zu erreichen, wurde aufgrund kommunalpolitischer Forderungen und zukünftiger, städtebaulicher Entwicklung, die weitere Wohnbereiche ... sinnvoll (andere bauleitplanerische Möglichkeiten gibt es nicht) nur im Südwesten zwischen den Kreisstraßen Dazendorfer Weg und Bergstraße vorsehen kann, ein Standort für die Errichtung eines Versorgungszentrums (Lebensmitteldiscountmarkt) von entsprechender Größe gesucht. Gerade ein

sehr leistungsstarker und vielfältiger Lebensmitteldiscountmarkt, wie z. B. Aldi, kann durchaus die tägliche Versorgungsfunktion, wie die Realität zeigt, übernehmen. Im Hinblick auf Größe, Lage, Stellplatzanzahl und damit verbundenen Emissionen kamen nur noch sehr wenige Grundstücke ernsthaft in Betracht:

1.) Die bereits im B-Plan Nr. 62 vorgesehene Grundstücksgröße (ca. 1.400 qm), lt. Begründung (2.1) auch für Ladengeschäfte, erwies sich in diesem Umfang als zu klein, wäre allerdings größer aufgrund des starken An- und Abfahrverkehrs innerhalb eines reinen Wohngebietes (WR) auch baurechtlich und städtebaulich schon gar nicht geeignet. Eine Änderung in allgemeines Wohngebiet (WA) und auch Vergrößerung des bebaubaren Bereiches würde jedoch die tatsächlichen Lärmemissionen nicht verringern. Außerdem sind in einem allgemeinen Wohngebiet nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Zudem hat sich bei einer wohnungsnahen Versorgung durch die Rechtsprechung eine Verkaufsflächen-Obergrenze, die bei 700 m<sup>2</sup> liegt, herausgebildet, was weitaus zu gering für die geplante Zentralfunktion wäre. Aber auch für das vorgenannte Grundstück hat sich mit der Nutzungsmöglichkeit "Laden" bisher noch kein Interessent gemeldet, so dass es voraussichtlich bei der rein theoretischen Möglichkeit für diesen kleinen Bereich bleiben dürfte.

2.) Randflächen innerhalb des B-Planes Nr. 62 stehen aufgrund rechtlicher Verpflichtungen verschiedener Art nicht zur Verfügung, wären aber auch aufgrund des zu erwartenden Verkehrs nicht geeignet.

3.) Flächen innerhalb des nördlich angrenzenden älteren B-Planes Nr. 40 können nicht mehr verwendet werden, da sie bereits bebaut sind (WA-Bereich).

4.) Das Interesse am Ankauf eines Scheunengrundstückes im östl. Bereich des Lütjenburger Weges musste aufgrund der dann doch zu geringen Größe fallen gelassen werden.

5.) Eine größere Fläche Ecke Bergstraße/Schmiedestraße steht im Eigentum einer Gärtnerei, die sie auch für diesen Zweck benötigt. Außerdem ist keine entsprechende Zu- und Abfahrtsmöglichkeit vorhanden. Die Fläche grenzt zudem unmittelbar östlich und südlich an den Friedhof.

6.) Der weiter entfernt ebenfalls in Randlage liegende Bereich des B-Planes Nr. 48 steht nicht im Eigentum der Stadt, diesbezügliche Erwerbsverhandlungen scheiterten. Eine Zufahrt von der K 41 (Dazendorfer Weg) ist ohnehin aus rechtlichen Gründen nicht möglich, so dass nur im Nordbereich dieses WA-Gebietes eine Zufahrtsmöglichkeit vom Lütjenburger Weg besteht. Das würde bedeuten, dass ein erheblicher Verkehrszuwachs auf dem Lütjenburger Weg entstehen würde, der einen bedeutenden Schulweg (Franz-Böttger-Schule, Turnhalle, Kunstrasen-Sportplatz) dar-

stellt und außerdem auf der Nordseite an der gesamten Fachklinik (psychatrium-GRUPPE) vorbeiführt.

7.) Die Flächen westlich des geplanten Standortes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Biotope gem. §1 Sa LNatSchG dargestellt und sicherlich ökologisch hochwertiger (Feuchtwiesen, Moor) anzusehen als die letztendlich zur Abwägung stehende Fläche Ecke Bergstr /Höhenweg.

8.) Die Fläche Ecke östliche Bergstraße/westlicher Höhenweg, die verkehrsmäßig auch durch den Kreuzungsausbau im Rahmen des B-Planes Nr. 62 sehr gut erschlossen ist, erfüllt in erster Linie die genannten städtebaulichen Vorgaben. Hier können entfernungsmäßig selbst die Bewohner der angrenzenden nördlichen Wohnbereiche Einkäufe fußläufig erledigen. Die gut ausgebaute Kreisstraße dient als Zubringer der Bewohner des westlichen Wohnbereiches und selbst auswärtige Kunden können von der A1 direkt diesen Standort anfahren, so dass ein Park- und Suchverkehr in der Altstadt entfällt.

Für ein derartiges Vorhaben mit großer Stellplatzzahl und den damit verbundenen Emissionen können nur wenige Standorte - insofern trifft hier die BauGB-Kommentierung von Bielenberg nicht zu - in Betracht gezogen werden, so dass auch nach sehr eingehenden Beratungen und Abwägungen in den städtischen Gremien unter Berücksichtigung der speziellen Einschränkungen, die bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung Heiligenhafens zu berücksichtigen sind ... und der in §1 (b) BauGB genannten umweltschützenden Belange wie Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft letztendlich das einzig brauchbare Grundstück Ecke Bergstr/ Höhenweg den Vorzug erhalten musste.

Öffentliche und private Belange fließen in die Entscheidungen zum Standort ein. Die persönlichen Nachteile der Nachbarn eines Einkaufsmarktes erscheinen zunächst nachvollziehbar und fanden grundsätzlich bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes bereits Berücksichtigung. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung nördlich des Höhenweges wurde ein Lärmgutachten beauftragt und die sich daraus ergebenden, rechtlichen Auflagen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der aktuelle Anlass zur Änderung der bestehenden Bauleitplanung ist die Erkenntnis, dass aus Gründen des Allgemeinwohls eine Kurskorrektur erforderlich ist und der Versorgung der Bevölkerung im Westen der Stadt - insbesondere in den hier neu hinzukommenden Wohngebieten - aber auch die Versorgung der Fremdenverkehrsnutzungen und Heiligenhafen tangierenden Touristenströme - Rechnung getragen werden muss. Die bislang ausschlaggebende Auffassung, den Konzentrationsprozess im Einzelhandel vorzugsweise in der Innenstadt zu vollziehen und nur in den Gewerbegebieten im Osten der Stadt Spielräume für größere Märkte zu öffnen, kann für den Lebensmittelsektor so nicht weiter ver-

folgt werden. In den letzten Jahren haben bislang bestehende, jedoch deutlich kleinere Märkte im Westteil der Stadt schließen müssen, so dass hier entsprechende Versorgungsmöglichkeiten seit einigen Jahren nicht mehr bestehen. Eine Neuentwicklung an den bisherigen Standorten ist städtebaulich und baurechtlich in den bestehenden Wohngebieten nicht möglich. Der Schwellenwert für eine rentable Flächengröße der SB-Märkte hat heute Ausmaße erreicht, die in WR/WA-Gebieten nicht mehr, und auch in Innenstadtbereichen, nur noch schwer erfüllt werden kann. Das Einkaufsverhalten wird zunehmend durch die Benutzung des PKW geprägt und erfordert eine Ausrichtung der Märkte auf die Hauptverkehrsstraßen sowie eine entsprechende Bereithaltung von Stellplätzen für die Kundschaft, ohne durch den vergleichsweise deutlich gestiegenen An- und Abfahrverkehr die Wohngebiete entscheidend zu stören. Um eine fußläufige Erreichbarkeit dennoch gewährleisten zu können, ist die Anordnung der Märkte in Stadtrandlage einer Ansiedlung außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche auf der grünen Wiese schon aus sozialen Gründen nachvollziehbarerweise eindeutig der Vorrang zu geben.

Der Planzuschnitt nimmt die Randbereiche des ehemaligen Kiesabbaugebietes mit auf, so dass Festsetzungen über den Erhalt der Böschungsbereiche getroffen und eine Integration des Vorhabens in das Stadt- und Landschaftsbild abgesichert werden können.

## **2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

### **2.1 Bauungskonzept/ Erschließung**

Das Plangebiet wird über den Höhenweg und seine vorhandene Einmündung an die Bergstraße angeschlossen. (Diese Erschließungsflächen sind bereits im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 62 enthalten). Die Baufläche liegt gegenüber dem Umfeld etwas abgesenkt in der vorhandenen Mulde. Während im vorderen, nördlichen Teil des Grundstücks die Bebauung vorgesehen ist, bleibt südlich davon in Plangebietsmitte Raum für etwa 100 Parkplätze. Auf der Ostseite wird die Warenanlieferung mit einer Rampe am Baukörper erfolgen. Lage und Größe des Baukörpers und der Stellplatzanlage werden so bestimmt, dass die schützenswerten Landschaftsbestandteile weitestgehend erhalten bleiben und durch weitergehende Festsetzungen geschützt bzw. entwickelt werden. Die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Wohngebiet wurde mittels des anliegenden Schallschutzgutachtens geprüft (s. Punkt 2.8 der vorliegenden Begründung und Anlage 2). Gem. §29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.62 (GVOBl. Seite 237) i. d. F. vom 02.04.96 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurch-

fahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 42 (Bergstraße), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 42 nicht angelegt werden.

Für die Anbindung des Bebauungsplangebietes über die Stadtstraße „Höhenweg“ zur Kreisstraße 42 ist die Herstellung einer Linksabbiegespur im Zuge der Kreisstraße 42 erforderlich. Der Anschlussknoten Höhenweg/Bergstraße wird zu einer Kreuzung ausgebaut und dient ebenfalls der Erschließung der westlich liegenden Wohngebiete. Auch hierfür sind Linksabbiegespuren vorgesehen. Der Bereich der Kreuzung wurde bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 aufgenommen. Diese Planung berücksichtigt die Anforderungen an die notwendige, verkehrliche Leistungsfähigkeit.

An der Einmündung der Straße „Höhenweg“ in die Kreisstraße 42 sind gem. RAS-K-1 Ziff. 3.4.4. Sichtfelder dargestellt. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

Alternativ zur gewählten Anbindung der Plangebietsfläche über den Höhenweg wurde in der Planungsphase die Möglichkeit einer direkten Erschließung über die Bergstraße zum südlichen Grundstücksbereich des geplanten Verbrauchermarktes erörtert, worin eine denkbare Entlastungswirkung des nördlich vom Höhenweg gelegenen Wohngebietes von den Immissionen des Anliefer- und Besucherverkehres liegen würde. Eine direkte Erschließung des südlichen Grundstücksbereiches von der Bergstraße erfordert jedoch einen zweiten, südlicheren Anschlusspunkt, denn der Knotenpunkt an der Bergstraße/Höhenweg ist ohnehin notwendig, um das geplante Wohngebiet des B-Planes Nr. 62 zu erschließen. Eine direkte Anbindung des Grundstückes an die Hauptverkehrsstraße ist wegen des zu engen Knotenabstandes zur bestehenden Kreuzung nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Auch der Anschluss des westlich liegenden Wohngebietes ist in die Betrachtung mit einzubeziehen. Beim geplanten Ausbau - zukünftig also eine Kreuzung Bergstraße/Höhenweg - sind die Abbiegeverkehre durch zusätzliche Spuren berücksichtigt. Zur Regelung ist eine Lichtzeichenanlage vorgesehen. Dadurch ist auch eine gefahrlose Querung für Fußgänger und Radfahrer möglich.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Auf der Baufläche ist ein Lebensmitteldiscountmarkt („Aldi-Markt“ ohne Getränkemarkt und Shopflächen) vorgesehen. Die Stadt Heiligenhafen hat wegen der besonderen Lage am Ortseingang mit dem Investor weitgehende städtebauliche und gestalterische Absprachen

getroffen und will die Planung entsprechend absichern. Es wird im vorliegenden Bebauungsplan deshalb ein Sondergebiet (entsprechend § 11 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ vorgesehen, auf der nur ein Geschäft mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittelverkauf möglich ist. Entsprechend den Vereinbarungen zum Schutz des bestehenden Einzelhandels wird ein Getränkemarkt oder ein Shop-in-Shop-Geschäft ausgeschlossen, nicht jedoch die anbieterüblichen Sonderverkäufe (z.B. Computer- oder Heimwerkerbedarf). Um die Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt diesbezüglich eindeutig zu bestimmen, wird sie ergänzt: „Die Verkaufsfläche ist überwiegend für den Verkauf von Lebensmitteln zu nutzen.“

### **2.3 Bauweise, Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der städtebaulichen Vereinbarungen wird die Baufläche des geplanten Haupt-Baukörpers durch Baulinien eingefasst. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen legt die Stadt Heiligenhafen Wert auf eine eindeutige Festlegung des Baukörpers durch die enge Festsetzung von Baulinien. Dies wurde in direkten Verhandlungen mit dem Investor abgestimmt und in seiner hochbaulichen Planung bereits berücksichtigt.

Die Obergrenze der zu überbauenden Grundfläche wird auf 1000 m<sup>2</sup> beschränkt. Zusätzlich ist die Errichtung eines Vordaches auf der Südseite über dem Eingang möglich, durch textliche Festsetzung begrenzt auf eine sinnvolle Größe von maximal 15 mal 3 m. Hier sieht der Betreiber neben dem Eingang Abstellflächen für Einkaufswagen vor.

Auf einer angrenzenden, zweiten Baufläche finden Kundentoiletten und Nebenräume bis maximal 100 m<sup>2</sup> Platz.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Im Zusammenhang mit der flachen Dachneigung wird auf diese Weise gesichert, dass sich der Baukörper so gut wie möglich in das Landschaftsbild einfügt und weitgehend von den umstehenden Gehölzen abgeschirmt wird. Es wird eine offene Bauweise ausgewiesen.

### **2.4 Gestalterische Festsetzungen**

Auch die gestalterischen Festsetzungen dienen der Integration der Neubebauung in das Landschaftsbild.

Es wird deshalb die Ausbildung eines Satteldaches mit der Ausrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt und die Dachneigung mit 15°-25° flach gewählt.

Lediglich ein großes, ggf. an einem Mast befestigtes Werbe-/Hinweisschild ist zugelassen und der abgestimmte Aufstellungsort in der Planzeichnung festgelegt. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Festsetzung um eine Beschränkung der Gesamthöhe (Mast mit Schild) auf 6 m ergänzt.

## 2.5 Stellplätze

Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten wird durch eine Festsetzung angehoben, da diese Flächen nach §19 der Baunutzungsverordnung in die Ermittlung der Grundfläche mit einbezogen werden müssen und die zulässige Überschreitung für die vorgesehene Stellplatzanlage nicht ausreichen würde, da große Teile des Grundstückes als Grünflächen ausgewiesen werden.

## 2.6 Aufschüttungsfläche

Südlich der Stellplätze ist eine Aufschüttungsfläche vorgesehen, die es zulässt, Aushubmaterial auf dem Grundstück wieder einzubauen. Neben der Transport- und Kostensparnis wird hier eine bessere Einbindung der abgestellten Fahrzeuge erreicht. Die Breite der Verwallung wird in seiner Basis auf sechs Meter und die Böschungsneigung auf 1:1,5 beschränkt.

## 2.7 Grünordnung und Ausgleich der Eingriffe

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 50 (GOP) mit Erläuterung wurde durch das Büro Trüper, Gondesen und Partner erarbeitet. Er ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage 1). Die Aussagen zu den grünordnerischen Inhalten sowie den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem B-Planentwurf abgestimmt, deshalb können die Aussagen zu den planerischen Details aus der Erläuterung zum Grünordnungsplan entnommen werden.

Die überplante Fläche ist zum großen Teil als Biotop nach §15 a Landesnaturschutzgesetz geschützt. Der geplante Eingriff erscheint unvermeidbar, weil im Westen von Heiligenhafen keine vergleichbare Baufläche zur Verfügung steht. Nur am geplanten Standort ist eine leistungsfähige Anbindung an das Straßenverkehrsnetz und eine sinnvolle Verzahnung mit der Bebauung der Wohngebiete im Westen von Heiligenhafen gegeben, so dass soweit als möglich die Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist.

Für die teilweise Inanspruchnahme des geschützten Biotopes gem. §15 a LNatSchG, eingetragen in das Naturschutzbuch als Biotop Nr. 44326026001, wurde die Zulassung einer Ausnahme gem. §15 a Abs. 5 LNatSchG mit Schreiben vom 27.09.2001 in Aussicht gestellt und mit Bescheid vom 21.12.2001 bezüglich der zu erfüllenden Voraussetzungen zum Ausgleich ergänzt.

Die endgültige Genehmigung nach §15 a Abs. 5 LNatSchG wird erst erteilt, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der jeweiligen Flurstücke vorliegen, also bei Vorlage des Bauantrages für das Bauvorhaben. Auch hierfür ist die Zustimmung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein erforderlich.

### 2.7.1 Erhalt von Landschaftselementen und Baumneuanpflanzung

Der vorhandenen Knicks und Gehölzpflanzungen auf den bewachsenen Wällen werden zur Erhaltung und in nachrichtlicher Übernahme aus §15 b Landesnaturschutzgesetz und aus städtebaulichen Erwägungen zur Erhaltung des Ortsbildes festgeschrieben. Ebenso wird die Biotopfläche gemäß §15 a Landesnaturschutzgesetz im Süden des Plangebietes nachrichtlich dargestellt.

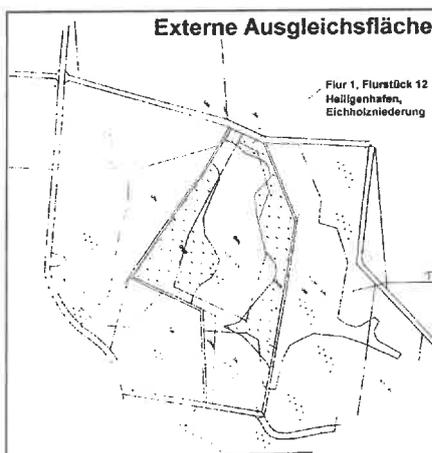
Zur Verschattung und Gliederung des Parkplatzes werden großkronige Laubbäume festgesetzt. Der Grünordnungsplan empfiehlt zur Artenauswahl :

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

### 2.7.2 Kompensation geplanter Eingriffe

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vor, wenn die Bebauung von Freiflächen geplant wird. Die Bilanzierung der Eingriffe befindet sich in der Erläuterung zum GOP.

Die Höhe der geplanten Aufschüttung wird im B-Plan festgesetzt, im Rahmen des GOP wird eine Massenbilanz für die geplanten Bodenbewegungen erstellt und in die Bilanzierung eingebracht.



Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf 11.310 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der Ausgleich findet auf der dargestellten Fläche (Flur 1, Flurstück 12, Heiligenhafen „Eichholznieferung“) statt. Der über den erforderlichen Ausgleichsumfang von 11.310 m<sup>2</sup> hinausgehende Teil des Flurstücks verbleibt als Ausgleichsflächenpool. Vorgesehen ist eine Entwicklung zu Extensivgrünland.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll im Stadtgebiet von Heiligenhafen auf einer Fläche im Ausgleichsflächenpool erfolgen. Die Sicherstellung der Umsetzung des externen Ausgleichs er-

folgt durch eine grundbuchliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Kreises Ostholstein. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Stadt Heiligenhafen. Der Eingriffsverursacher (Investor) wird seiner Ausgleichspflicht durch eine Zahlung an die Stadt Heiligenhafen nachkommen.

## **2.8 Immissionsschutz**

Um die Auswirkungen durch den zu erwartenden Verkehr im neuen Baugebiet auf das vorhandene, nördlich liegende Wohngebiet zu prüfen, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Es ist als Anlage fester Bestandteil der Begründung.

Das Gutachten berücksichtigt die bestehende und zu erwartende Belastung durch die Verkehrsgeräuschemissionen auf der Bergstraße.

Es zeigt sich, dass während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) keine Richtwertüberschreitungen durch den Betrieb des Verbrauchermarktes zu erwarten sind, weder durch den Beurteilungspegel noch durch die Geräuschspitzen.

Es wurde mit untersucht, in wieweit eine Anlieferung auch außerhalb der Tageszeit möglich wäre. Hierfür ergäbe sich die Notwendigkeit von schallschützenden Maßnahmen gegenüber der Wohnbebauung. Denkbare Schutzvorkehrungen werden dazu im Gutachten aufgeführt. Eine Rückfrage bei dem Betreiber des Verbrauchermarktes ergab jedoch, dass eine Nachtanlieferung nicht beabsichtigt ist. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird die textliche Festsetzung aufgenommen, so dass eine Anlieferung in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00) ausgeschlossen ist. Auf diese Weise ist es möglich, auf weitere Schallschutzmaßnahmen und betreffende Festsetzungen zu verzichten.

## **3 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**

### **3.1 Konflikte mit bestehenden Einrichtungen**

An der Peripherie des ausgewiesenen Plangebietes befinden sich Zweckverbandseinrichtungen der Ver- und Entsorgung, die es zu schützen gilt. Ggf. sind besondere Maßnahmen zum Schutze dieser Leitungen und zu Lasten der geplanten Erschließung mit dem Zweckverband (ZVO) zu vereinbaren.

- Im Verlauf der nördlichen Planungsgrenze (Höhenweg) sind zwei Wasserleitungen DN 300 und DN 350, eine Abwasserdruckrohrleitung DN 150 sowie ein Steuerkabel im Straßenbereich mitgeführt.
- Im Verlauf der westlichen Planungsgrenze (Bergstraße) sind eine Gashochdruckleitung DN 150 sowie ein Steuerkabel im Straßenbereich mitgeführt.

Der Erschließer ist zu verpflichten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVO in Verbindung zu setzen und sich über die Lage von dortigen ZVO-Leitungen zu erkundigen.

Detailplanungen zur Errichtung von Gebäuden sowie für die Anpflanzungen sind frühzeitig mit uns abzustimmen.

Als Ansprechpartner steht der Mitarbeiter des ZVO, Herr Harnack, erreichbar unter der Rufnummer 0 45 61 / 39 93 22 im Werkhof I in Neustadt, zur Verfügung.

### **3.2 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Heiligenhafen wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverband Ostholstein mit Trinkwasser versorgt. Der bebaute Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen des ZVO im „Rugenbargsweg“ sind vom Grundsatz her gegeben, wobei die Flurstücke 57, 3/16, 3/17 und 3/58 von der Stadt Heiligenhafen zur späteren Leitungsverlegung in Anspruch genommen werden können.

Die Details werden in einem zwischen Bauträger und dem ZVO noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag geregelt. Hierzu bittet der ZVO um Kontaktaufnahme mit seinem Mitarbeiter Herrn Knoop, der für weitere Informationen zur Verfügung steht. Herr Knoop ist erreichbar in der Hauptverwaltung des ZVO in Timmendorfer Strand, unter der Rufnummer 0 45 03 - 60 31 51.

### **3.3 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in Heiligenhafen ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung des Leitungsnetzes erstellt.

Der Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h ist gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 „Löschwasserversorgung“ abzusichern. Die geforderte Entnahmemenge von 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden für das ausgewiesene Gewerbegebiet kann aus dem bestehenden Trinkwassernetz entnommen werden.

Die in Frage kommenden Entnahmestellen (Hydranten) befinden sich zum einen westlich der „Bergstraße“ in Höhe der Gasreglerstation „Bergstraße/ Höhenweg“ sowie im Eingangsbereich des Trinkwasserspeicherbehälters „Heiligenhafen“ an der Kreuzung „Höhenstraße/Rauher Berg“.

Für weitere Auskünfte steht der Mitarbeiter Herr Plath des ZVO zur Verfügung, erreichbar im Werkhof I des ZVO in Neustadt unter der Rufnummer 0 45 61 / 39 93 91.

### **3.4 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Heiligenhafen wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Burg durchzuführen.
- Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

### **3.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO).

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Stadt rechtzeitig. Für die Anschlussmöglichkeiten gilt gleiches, wie unter Punkt 3.2 Wasserversorgung beschrieben.

### **3.6 Fernwärmeversorgung**

Seit Juni 1997 ist das Blockheizkraftwerk der Schleswag AG in der Fachklinik Heiligenhafen in Betrieb. Da es über ausreichende Kapazitäten verfügt, wäre eine Fernwärmeversorgung denkbar. Die Schleswag macht aber darauf aufmerksam, dass die im vorliegenden Fall langen Versorgungswege nicht wirtschaftlich sind .

### **3.7 Fernmeldeeinrichtungen**

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM ist insbesondere bei Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Lei-

tungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangnetze 63, Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefon 488-4640, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **3.8 Beseitigung des Schmutzwassers**

Das in diesem Gebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen. Angedacht ist eine Abwasserhebung und Einleitung in das Schmutzwasserrohr in der nördlich liegenden Straße „Rugenbarg“. Dazu wäre eine Querung des Spielplatzgeländes zwischen Höhenweg und „Rugenbarg“ notwendig. Gemäß § 35 LWG sind bei der unteren Wasserbehörde für die Anlagen (Kanalisation) entsprechende Genehmigungen einzuholen.

### **3.9 Behandlung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet. Es wird alternativ eine Versickerung auf dem Gelände und eine Einleitung in den Regenwasserkanal auf der Westseite der Bergstraße geprüft. Für Versickerungen über tiefere Versickerungsschächte und die geplanten Maßnahmen, die einer Rückhaltung dienen, sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §36 c LWG bzw. §7 WHG einzuholen.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

### **3.10 Müllentsorgung und Wertstoffsammlung**

Die Müllentsorgung wird in Heiligenhafen durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Standorte für Sammelcontainer werden im Einvernehmen mit dem ZVO festgelegt.

Für den Discount-Markt wurde die Einrichtung eines zentralen Abfall- und Wertstoffsammelplatzes vorgeschlagen. Eine Überprüfung ergab jedoch, dass eine Einrichtung einer öffentlichen Abfall- und Wertstoffsammlung auf dem Gelände des Verbrauchermarktes selber jedoch nicht vorgenommen werden kann, weil die von den Containern ausgehende Verschmutzung und die damit verbundenen Folgelasten dem Betreiber nicht zugemutet werden können und sollen. Es wird von der Stadt zusammen mit dem ZVO ein alternativer Standort geprüft.

Bei Rückfragen zur Thematik „Abfall- und Wertstoffe“ steht beim ZVO der Mitarbeiter Herr Garken, erreichbar im Werkhof I des ZVO in Neustadt unter der Rufnummer 0 45 61 / 39 93 43, zur Verfügung.

#### 4 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Da die Grundstücksfläche durch den Investor selbstständig erworben wird und die Erschließungsflächen in stadteigener Hand sind, besteht keine Notwendigkeit von bodenrechtlichen Maßnahmen.

#### 5 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Erschließung des Grundstückes sind keine zusätzlichen öffentlichen Flächen erforderlich. Entstehende Kosten, die im Zuge der Ausbauarbeiten der Erschließungsfläche im Bereich der Anbindung an Höhenweg und Bergstraße entstehen, werden vertraglich abgesichert vom Investor getragen.

Für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich und auf der externen Fläche im Ausgleichspool entstehen zunächst der Stadt überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von 18.500 Euro. Dieser Betrag wird durch den Investor sodann entsprechend vertraglicher Vereinbarung ausgeglichen, so dass die Stadt kostenfrei bleibt.

Im einzelnen gliedert sich die Kostenermittlung wie folgt auf (wurde dem Grünordnungsplanung von TGP entnommen):

	<u>Einzelpreis</u> <u>- netto -</u>	<u>Gesamtpreis</u> <u>- netto -</u>
1. <u>Grünordnerische Maßnahmen auf der als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt, ausgewiesenen Fläche</u>		
1.1 Pflanzungen von großkronigen Bäumen im Bereich der Stellplätze 17 Stck., 3xv., StU 18/20	€ 310,00	5.270,00
1.2 Gärtnerische Gestaltung der Grünflächen westlich der Grundstückszufahrt sowie nördlich des Gebäudes (gruppenweise Gehölzpflanzung, Ansaat von Landschaftsrasen) 700 m <sup>2</sup>	€ 3,10	2.170,00
1.3 Aufschüttung Feinmodellierung des Erdwalls (750 m <sup>3</sup> ) pauschal		€ 515,00
1.4 Gehölzpflanzung (leichte Heister, leichte Sträucher)		

	625 m <sup>2</sup>	€	5,10	€	3.187,50
1.	Gesamt			€	11.142,50
2.	<u>Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen</u>				
2.1	Entwicklung zu Extensivgrünland (Beweidung mit 1 GVE / ha inklusive Zaun)				
	11.300 m <sup>2</sup>	€	1,30	€	14.690,00

Zusammenstellung

Gesamt aus 1.	€	11.142,00
Gesamt aus 2.	€	14.690,00
Gesamt netto	€	15.832,00
zzgl. 16 % Mwst.	€	2.533,12
<b>Gesamt brutto</b>	€	<b>18.365,12</b>
<b>Gerundet</b>	€	<b>18.500,00</b>

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen  
am **14. März 2002** gebilligt.



Heiligenhafen, den **1. Juli 2002**

*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

**Anlage 1:** Grünordnungsplan des Büros TGP aus Lübeck

**Anlage 2:** Schalltechnische Untersuchung, Hanseatisches Umweltbüro Lübeck 18. 08. 2000

**Anlage 1:**

**Grünordnungsplan  
(M 1: 1000)**

( separat )

**und**

**Erläuterung zum Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan Nr. 50**

( separate Broschüre )

**Anlage 2:**

**zur Begründung  
zum Bebauungsplanes Nr. 50**

**Schalltechnische Untersuchung**

**Hanseatisches Umweltbüro**

Lübeck 18. 08. 2000