

# Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

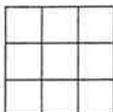
## Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Östlich Bergstraße / südlich Höhenweg

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Planinhalt

Die am Standort Bergstraße ansässigen Lebensmittelnahversorger wollen ihren Auftritt in Heiligenhafen verbessern. Der bestehende Aldi-Markt soll durch einen Neubau ersetzt werden. Durch eine Drehung des Gebäudes kann die Grundstückserschließung und Stellplatzsituation verbessert werden. Der vor drei Jahren errichtete Edeka-Markt wird gut als Nahversorger angenommen und soll angemessen erweitert werden. Mit dem Vorhaben soll die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes und die wohnortnahe Grundversorgung der Anwohner im Südwesten der Stadt verbessert werden. Hierzu muss das derzeit für den vorhandenen Aldi- und Edeka-Markt an der oberen Bergstraße ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelbedarf erweitert und die planungsrechtlichen Regelungen angepasst werden.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Stadt festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Landschaftspflege, zum Bodenschutz, zu Immissionen sowie zur Wasserwirtschaft vorgebracht.

## 3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Aufstellungsverfahren wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

### Städtebau

Die Hinweise zur Festlegung der Verkaufsflächen wurden beachtet. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen wurde mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt und entsprechend begrenzt. Die Anregung zum vorgesehenen Werbepylon wurde berücksichtigt. Es wurde auf einen hohen Pylon verzichtet. Die Hinweise zu den Begünstigten der Gemeinschaftsstellplätze und zum vollständigen Planwerk wurden berücksichtigt.

### Natur und Landschaftspflege

Die Anregungen zur floristischen und faunistischen Biotopkartierung, zum Umweltbericht, zum Ausgleichserfordernis und zur notwendigen Kompensation wurden beachtet und im Planverfahren abgearbeitet. Die Hinweise zur notwendigen Knickinanspruchnahme und zum Knickersatz sowie zur notwendigen Waldinanspruchnahme, zur Waldumwandlung und zum Waldersatz wurden berücksichtigt. Im Zuge der Bauleitplanung wurden alternative Lösungen überprüft, um die Waldinanspruchnahme

zu minimieren. Aufgrund der beengten Lage des Vorhabengrundstückes und der Restriktionen der straßenrechtlichen Erfordernisse, ist die Waldumwandlung für die Realisierung des Vorhabens zwingend notwendig. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan wurden die angeregten Maßnahmen bewertet und in den Bebauungsplan übernommen. In der Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen. Die Anregung zur Nichtinanspruchnahme der östlichen Sukzessionsflächen konnte nicht berücksichtigt werden. Im Zuge der Bauleitplanung wurden alternative Lösungen überprüft, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Aufgrund der beengten Lage des Vorhabengrundstückes und der Restriktionen der straßenrechtlichen Erfordernisse, ist die Inanspruchnahme der Sukzessionsfläche für die Realisierung des Vorhabens zwingend notwendig. Die Regelung zu Einzelbäumen auf der Stellplatzanlage und zum Grünstreifen wurden sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Umsetzung der grünordnerischen Festlegungen und des notwendigen Ausgleichs sowie der Bepflanzungen wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vereinbart und damit gesichert. Die Kompensationsverpflichtungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes haben weiterhin Gültigkeit. Die Hinweise der Bodenschutzbehörde sind im Zuge der Baumaßnahme zu beachten. In der Begründung wurden Hinweise zum Bodenschutz ergänzt.

Die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Maßnahmen finden sich als Hinweis im Planwerk wieder. Zudem bestehen bereits vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Heiligenhafen und den Investoren hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen.

Die Stadt Heiligenhafen nimmt den Hinweis auf die Vermüllung der im Plangebiet befindlichen Maßnahmenflächen sowie des angrenzenden Flurstückes 46/7 zur Kenntnis und wird die Eigentümer auf die Beseitigung hinweisen.

### **Immissionen**

Die Anregungen des Kreises, des LLUR und der Verkehrsbehörde zum Immissionsschutz wurden beachtet. Die auf benachbarte Wohngrundstücke einwirkenden Lärmimmissionen sind gutachterlich zu ermitteln, zu bewerten und ggf. notwendige Regelungen zu Schutzvorkehrungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ebenso sind die Einwirkungen aus dem Verkehrslärm betrachtet worden. Entsprechende Regelungen sind in die Planunterlagen aufgenommen worden.

### **Verkehr**

Die Anregungen zu verkehrlichen Belangen wurden berücksichtigt. Sollten Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt errichtet werden, bedürfen diese Anlagen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung. Neue Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße 42 (K 42) sind mit Ausnahme genehmigungen möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung aufgenommen. Die Vorgaben zur verkehrssicheren Ausgestaltung der Lichtquellen werden

berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung aufgenommen. Es werden keine direkte Zufahrten und Zugänge zu der Bundesautobahn 1 (BAB 1) angelegt. Ausnahme bildet die vorhandene Bedarfszufahrt für die Feuerwehr zu der freien Strecke der K 42.

### **Wasserwirtschaft**

Die Anregungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden berücksichtigt. Für die konkret geplanten Vorhaben ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Regenwasserbeseitigung im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu erbringen.

## **4. Gründe für die Wahl des Planes**

Für die Verbesserung der Attraktivität der Nahversorgungssituation soll der bestehende Standort aufgewertet werden. Alternative und unterschiedliche Lösungsansätze sind überprüft worden. Diese beinhalteten neben einem Neubau im Süden des Plangebietes, die Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie den nun favorisierten Abriss des bestehenden Aldi-Marktes mit anschließendem Neubau und einer Drehung der Ausrichtung. Ausschlaggebend für die Wahl der jetzigen Planung waren u.a. flächensparende Anordnung der Bebauung und die optimale Stellplatznutzung.