

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 56**

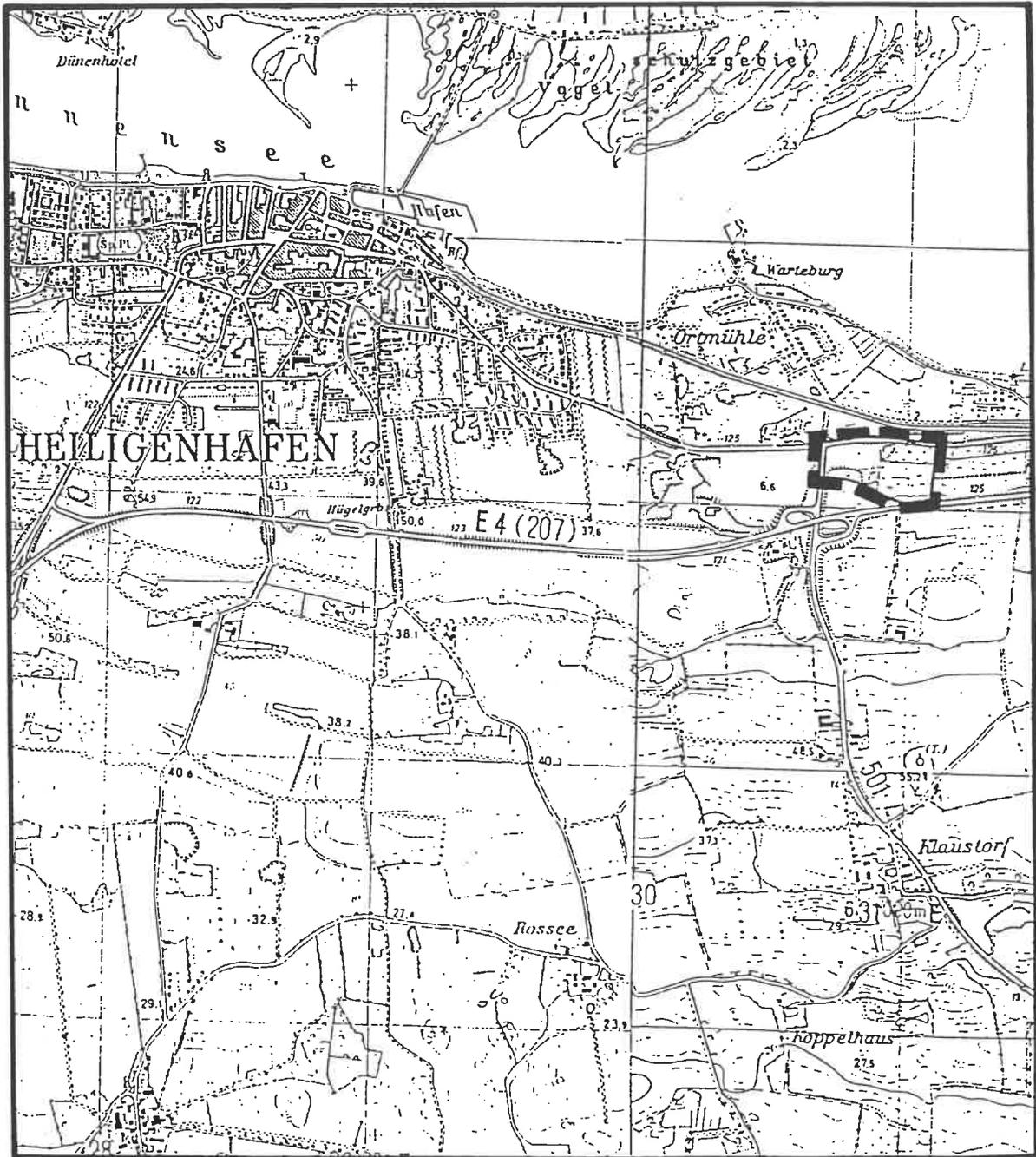
**GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER B501**

**DER**

## **STADT HEILIGENHAFEN**

**KREIS OSTHOLSTEIN**





**STADT HEILIGENHAFEN**

**KREIS OSTHOLSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56**

**GEWERBEBEGBIET ÖSTLICH DER B501**

**VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB**

§ 3 (1)   § 4 (1)   § 3 (2)   § 3 (3)   § 10   § 11 (1)   § 11 (3)   § 12

●   ●   ●   ●   ●   ○   ○   ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON:

GOSCH · SCHREYER · PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

# Inhaltsverzeichnis

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Geltungsbereich**
  - a. Gebietsumschreibung
  - b. Bestandsbeschreibung
  - c. Lage im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Klausdorf
3. **Planungsziel**
4. **Einzelfragen der Planung**
  - a. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - aa. Gewerbegebietsausweisung
    - ab. Grund- und Geschoßflächenzahlen, Geschossigkeit
    - ac. Bauweisen
  - b. Verkehrsplanung
  - c. Ruhender Verkehr
  - d. Naturschutz und Landschaftspflege
  - e. Anbauverbotszone
  - f. Bodenbeschaffenheit
  - g. Lärmschutzmaßnahmen
5. **Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**
6. **Ver- und Entsorgung**
  - a. Wasserversorgung
  - b. Abwasserbeseitigung
  - c. Oberflächenentwässerung
  - d. Müllbeseitigung
  - e. Stromversorgung
  - f. Gasversorgung
  - g. Brandschutz
7. **Bodenordnende Maßnahmen**
8. **Erschließung und Erschließungskosten**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56**  
**- Gewerbegebiet östlich der B 501 -**  
**der Stadt Heiligenhafen**

**1. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Heiligenhafen wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vom Innenminister durch Erlaß vom 26.06.1967, Aktenzeichen 81 c (IX 31 c) - 812.2.08.16, genehmigten Flächennutzungsplan und den dazugehörigen 10 Änderungen entwickelt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes kurzfristig realisieren zu können, mußte vor Beginn einer generellen Flächennutzungsplanüberarbeitung eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 56 zu schaffen. Diese Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich rechtswirksam geworden. Auf den Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen, er macht generelle Aussagen zur Überplanung dieses Gebietes.

Weitere städtebauliche Rahmenplanungen liegen dem Bebauungsplan nicht zugrunde. Das Plangebiet ist noch nicht überplant.

**2. Geltungsbereich**

**a. Gebietsumschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 wird wie folgt begrenzt:

Sundweg (Kreisstraße 42), Verbindungslinie zwischen Sundweg und Bundesstraße 207 in einer Entfernung von ca. 60 m vom Hauptgebäude des Grundstückes Sundweg 102 entfernt, Bundesstraße 207 (Europastraße 47/Vogelfluglinie), Bundesstraße 501.

**b. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es liegt nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Vogelfluglinie mit der Bundesstraße 501 und südöstlich des Knotenpunktes der Bundesstraße 501 mit der Kreisstraße 42 (Sundweg). Westlich auf der anderen Seite der Bundesstraße 501 befindet sich ein bereits voll bebautes älteres Gewerbegebiet der Stadt Heiligenhafen und daran anschließend nordöstlich des Sundweges liegt ebenfalls ein Gewerbegebiet, das durch den Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen ausgewiesen worden ist.

### c. Lage im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Klausdorf

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich für die Verteidigungsanlagen Klausdorf. Alle Bauvorhaben nördlich des derzeitigen Trassenverlaufs der Bundesstraße 207 sind von der Einholung der Genehmigung der Schutzbereichsbehörde befreit, sofern die geplanten Objekte dabei den Scheitel der Bundesstraße 207 nicht überschreiten und keine Anlagen installiert werden, die HF-Strahlung erzeugen. Für das übrige Gebiet gilt, daß die Bauwerke nicht höher als zwei Geschosse werden, als Außenverkleidung kein Metall verwendet wird und ebenfalls keine Anlagen installiert werden, die HF-Strahlung erzeugen.

Auf die hierzu ergangenen öffentlichen Bekanntmachungen der Wehrbereichsverwaltung, Schutzbereichsanordnung vom 19.01.1998, veröffentlicht in der „Heiligen Hafener Post“ am 23.02.1989, Aufrechterhaltung des Schutzbereiches mit Anordnung vom 19.01.1994, veröffentlicht durch die Stadt Heiligenhafen, wird hingewiesen. Diese Schutzbereichsanordnungen und deren baurechtliche Vorschriften, wie sie im Absatz oben zitiert wurden, sind bei den Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Die uneingeschränkte Nutzung der Verteidigungsanlage muß gewährleistet werden.

Nähere Auskünfte hierzu erteilt die Wehrbereichsverwaltung I in Kiel.

### 3. Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 werden zusätzliche neue Gewerbeflächen für die Stadt Heiligenhafen ausgewiesen, um jederzeit eventuellen Interessenten entsprechend bebaubare Grundstücke anbieten zu können. Diese Vorhaltepolitik steigert die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Heiligenhafen, da nicht erst mit zeitlich schwerfälliger Bauleitplanung auf Ansiedlungswünsche von Gewerbe- und Handwerksbetrieben reagiert werden muß.

Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen geschieht neben den bereits vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Heiligenhafen auf einer Fläche, die zwischen den vielbefahrenen Bundesstraßen 207 (Vogelfluglinie) und 501 liegt und daher landwirtschaftlich ohnehin nicht besonders gut genutzt werden kann. Durch die bereits westlich des neuen Gewerbegebietes vorhandenen Gewerbeflächen stellt der Bebauungsplan Nr. 56 nur eine Gewerbegebietserweiterung der Stadt Heiligenhafen dar. Zusätzliche Immissions- und landschaftspflegerische Beeinträchtigungen werden dadurch auf ein Mindestmaß begrenzt.

Außerdem ist die Lage der Gewerbegebiete hier am östlichen Ortsrand der Stadt Heiligenhafen auch deshalb besonders günstig, da eine sehr gute Verkehrserschließung über die Vogelfluglinie und den Knotenpunkt B 207/B 501/Kreisstraße 42 gegeben ist. Der anfallende Schwerlastverkehr eines Gewerbegebietes kann hier, ohne Beeinträchtigung des innerörtlichen Verkehrs der Stadt Heiligenhafen, zügig und schnell abfließen.

Der Bebauungsplan sieht also eine Ausweisung eines Gewerbegebietes in Zuordnung bzw. Ergänzung zu den westlich der Bundesstraße 105 und nördlich des Sundweges bereits gewerblich genutzten Flächen vor. Angesiedelt werden sollen überwiegend produzierende Betriebe.

Desweiteren ist geplant, zur Erhaltung und Stärkung der innerörtlichen Einkaufsstrukturen die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen generell auszuschließen, ausnahmsweise sollen lediglich solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

4. **Einzelfragen der Planung**
  - a. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - aa. **Gewerbegebietsausweisung**

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 wird ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da in unmittelbarer Nähe keine Wohngebiete angrenzen und deshalb auf Lärmschutz oder sonstigen Immissionsschutz, der durch die Nutzungen im Plangebiet ausgelöst würde, verzichtet werden kann. Auch ist es wünschenswert, fast die gesamte Palette denkbarer Gewerbebetriebe zuzulassen, zumal bereits das nördlich des Sundweges und westlich der Bundesstraße 501 gelegene Gewerbegebiet eine eingeschränkte Gewerbegebietsfestsetzung aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung auf maximal eine Wohneinheit pro Gewerbebetrieb, z.B. Betriebsinhaber oder Hausmeister, beschränkt, da zum Teil auf eine Überwachung der Gewerbeflächen und eine ständige Anwesenheit wenigstens eines Mitarbeiters, auch wegen der Ortsrandlage des Gewerbegebietes, nicht verzichtet werden kann. Auf der anderen Seite soll die Wohnnutzung im Gewerbegebiet auf ein Mindestmaß reduziert werden, damit nicht die städtebauliche Gewerbegebietsentwicklung, z.B. wegen der Grundstückspreise, durch zu viele Wohneinheiten ausgehöhlt wird. Immissionskonflikte wären dann unausweichlich und der gesamte Gebietscharakter würde sich Richtung Mischgebiet verändern.

Um den typischen Gewerbegebietscharakter, wie oben auch bereits mehrfach erwähnt, zu schaffen und zu erhalten und um auf der anderen Seite zur Strukturförderung möglichst viele neue Arbeitsplätze zu erhalten, soll überwiegend produzierendes Gewerbe angesiedelt werden, weshalb die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässigen und gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Dies sind die Anlagen für sportliche aber auch z.B. für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Durch textliche Festsetzung wurde außerdem bestimmt, daß in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Dieser Ausschluß wurde vorgenommen, um die vorhandenen Betriebe in den angrenzenden bereits bebauten Gewerbegebieten zu schützen und andererseits die Ansiedlung solcher Betriebe im neuen Gewerbegebiet zu verhindern, die eine Strukturveränderung dieser gesamten Gewerbegebiete bewirken würden. Die vorhandene gewerbliche Nutzung in diesem Stadtteil soll gesichert und deshalb die eine typische Gewerbenutzung beeinträchtigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Größere Einzelhandelsbetriebe würden an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zu empfindlichen Störungen des zentrenorientierten Einzelhandels führen. Gerade die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht in einem Sondergebiet angesiedelt werden müßten, schöpfen einen Teil der Kaufkraft ab und leiten die Käuferströme in den Randbereich der Stadt ab. Dieses kann nicht im Interesse einer vernünftigen Innenstadtentwicklung sein. Die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe müssen vor solcher Konkurrenz aus städtebaulichen Gründen geschützt werden, um eine Verödung der Innenstadt zu vermeiden. Die mit so viel planerischem und finanziellem Aufwand betriebene innerstädtische Entwicklung von Heiligenhafen darf durch solche Einzelhandelsbetriebe keinen Schaden nehmen.

Die Flächenbegrenzung auf insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche wurde vorgenommen, um dadurch bestimmte Arten von baulichen und sonstigen Anlagen zutreffend zu kennzeichnen. Die Größenbegrenzung für die Einzelhandelsbetriebe dient nicht der Beschreibung des Betriebstyps sondern nur der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Mißbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt. Es sollen lediglich Nebeneinrichtungen der im Plangebiet vorhandenen typischen Gewerbebetriebe, wie z.B. Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe, errichtet werden können, denen Gelegenheit gegeben werden soll, ihre Produkte in kleinerem Rahmen auch unmittelbar an Endverbraucher zu verkaufen.

Außerdem wird durch textliche Festsetzung geregelt, daß die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, da durch die Lage des Gewerbegebietes weit vom Stadtzentrum und damit von Laufkundschaft entfernt, eine städtebauliche Unterbringung dieses Gewerbebezweiges am Stadtrand nicht sinnvoll ist. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten sind insbesondere gemeint: Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Diese Nutzungsarten widersprechen dem oben bereits näher erläuterten, städtebaulichen Charakter des Gewerbegebietes und würden einen Attraktivitätsverlust sowohl dieses Stadtteiles als auch der gesamten Stadt Heiligenhafen mit sich bringen. Die Ausbreitung bzw. Ansiedlung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezweige würde die Nutzungsstruktur im geplanten Gewerbegebiet aber auch in den vorhandenen angrenzenden Gewerbegebieten negativ beeinflussen, da sich durch derartige Betriebe in der Regel ein höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als beispielsweise durch Handwerksbetriebe, was den Betreibern wiederum ermöglicht, einen höheren Mietzins oder Grundstückspreis zu zahlen und damit andere Nutzer, die nicht in der Lage sind, einen erhöhten Kaufpreis oder Mietzins aufzubringen, zu verdrängen. Es entsteht ein Mißverhältnis der Wettbewerbschancen.

Da Vergnügungsstätten in anderen Bereichen der Stadt Heiligenhafen zulässig sind, ist ein Anschluß in diesem Gewerbegebiet möglich.

#### **ab. Grund- und Geschößflächenzahlen, Geschossigkeit**

Mit der Grundflächenzahl von 0,6 wird nicht die nach § 19 BauNVO höchst mögliche Ausnutzungsziffer zugelassen, um eine zu massive Bebauung des Gebietes am Ortsrand zu verhindern. Außerdem kann in einigen Bereichen durch die großen festgesetzten Anpflanzungsflächen und dargestellten Anbauverbotszonen keine Grundflächenzahl von 0,8 verwirklicht werden, so daß hier eine entsprechende Festsetzung aus rechtlichen Gründen gar nicht möglich wäre.

Durch die festgesetzte Zweigeschossigkeit und insbesondere auch durch die ausgewiesene Firsthöhe ist sichergestellt, daß eine Überdimensionierung der Gebäude verhindert wird, so daß sich das Gewerbegebiet an die baulichen Strukturen der Stadt Heiligenhafen anpaßt. So werden die betriebsbedingten Notwendigkeiten für Grundstücksausnutzungen bei Gewerbebetrieben mit städtebaulichen Komponenten optimal verknüpft.

Dieser Zielsetzung dient auch die Festsetzung der Firsthöhe auf 10 m, ohne die selbst eingeschossige Lagerhallen wesentlich höher errichtet werden könnten. Aber gerade die Höhenentwicklung der Gebäude muß aus städtebaulichen Gründen auf ein gewisses Maß beschränkt werden, damit sichergestellt ist, daß sich das Gewerbegebiet in die Bauungscharakteristik der Stadt Heiligenhafen, aber auch in die freie Landschaft einpassen kann.

**ac. Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen, wobei die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten sollen, daß Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist für ein Gewerbegebiet sehr sinnvoll, so wird eine Grenzbebauung verhindert, aber der Bau von größeren Gewerbehallen ermöglicht. Gerade bei Gewerbebetrieben wird oft eine Gesamtlänge von 50 m überschritten, da große Fertigungshallen oder ähnliches benötigt werden.

Die offene Bauweise muß ansonsten unbedingt eingehalten werden, da das Gewerbegebiet am Ortsrand von Heiligenhafen liegt und keine allzu massive, ortsuntypische Bebauung entstehen soll. Außerdem sind die notwendigen Grenzabstände auch aus feuerpolizeilichen Gründen gerade bei intensiv bebauten Grundstücken sehr sinnvoll.

**b. Verkehrsplanung**

Die überörtliche Anbindung des Gewerbegebietes ist durch die gut ausgebauten Bundesstraßen 207 (Vogelfluglinie) und 501 hervorragend gegeben. Um den zusätzlichen Anforderungen des an- und abfließenden Verkehrs des Gewerbegebietes Rechnung zu tragen, ist 1990 eine Aufweitung des Knotenpunktes Bundesstraße 501/Kreisstraße 42 mit Abbiegespuren durchgeführt worden. Die entsprechenden Verkehrsflächen sind dargestellt.

Die gemäß Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßen- und Wegegesetz rechtlich vorgeschriebenen Anbauverbotszonen von 20 m Breite entlang den Bundesfernstraßen 207 und 501 und 15 m Breite entlang der Kreisstraße 42 sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Baugrenzenausweisungen halten sich an diese Anbauverbotszonen. Das gesetzlich dazugehörige Zufahrts- und Zugangsverbot zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs ist durch die textliche Festsetzung Ziffer 11 geregelt worden.

Zur Abwicklung des reibungslosen Verkehrs auch aus der Innenstadt von Heiligenhafen ist ein zweibahniger Ausbau der Bundesstraße 207 geplant. Die Verkehrsflächen nach dem derzeitigen Stand des Planfeststellungsverfahrens sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine Abweichung von den Festsetzungen nach Abschluß des Planfeststellungsverfahrens ist möglich.

Auf der Nordseite der Kreisstraße 42 ist zwischenzeitlich ein Radweg errichtet worden, der allerdings außerhalb des Geltungsbereiches entlang führt. Er ist aber auf dem auf der Planzeichnung dargestellten Straßenquerschnitt mit eingetragen worden, tangiert die Bebauungsplanung allerdings weiter nicht.

Das gesamte Gewerbegebiet wird über eine Erschließungsstraße, ausgehend vom Sundweg, erschlossen, die sich innerhalb des Gewerbegebietes in zwei Arme mit entsprechenden Wendehämmern am Ende aufteilt. Die bauliche Gestaltung der Einmündung der Planstraße A in die Kreisstraße 42 wird dabei unter Berücksichtigung der Bestimmungen der RAS-K-1 vorgesehen. Entsprechende Detailplanunterlagen werden vor Baubeginn dem Straßenbauamt Lübeck zur Genehmigung vorgelegt werden. Im Rahmen dieser Planvorlage wird auch der Nachweis der Notwendigkeit für die Anlegung einer Linksabbiegespur im Zuge der Kreisstraße 42 im Einmündungsbereich der Planstraße A mit erbracht werden, wie dies im Bebauungsplan bereits vorgesehen ist.

Die Ausbaubreiten der neuen Planstraße werden gemäß der EAE 85/95 so gewählt, daß eine Befahrbarkeit mit Lastzügen gegeben ist. Auf der anderen Seite werden annähernd die Mindestgrößen der EAE 85/95 mit 6 m Straßenbreite gewählt. Außerdem wird nur ein einseitiger Gehweg geplant, da dies in einem Gewerbegebiet bei wenig fußläufigen Interaktionen ausreichend ist. Hinzukommt die Reduzierung der öffentlichen Parkflächen auf einen langen Parkstreifen von 2,50 m Breite, der für ca. 7 PKW-Stellplätze ausreichend ist und in dem auch ein Lastzug abgestellt werden kann. Da in einem Gewerbegebiet nur wenig Besucherverkehr stattfindet, ist auch diese Parkplatzregelung ausreichend. Alle vorgenannten auf ein Minimum reduzierten Straßenbaumaßnahmen werden so festgesetzt, um aus landschaftspflegerischen und wirtschaftlichen Gründen eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen zu erzielen.

Die Länge der Erschließungsstraßen wurde so gewählt, weil in der Stadt Heiligenhafen kein Bedarf an sehr großen Gewerbegrundstücken mehr besteht. Die Zielgruppe für dieses neue Gewerbegebiet besteht in Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben, die keine sehr großen Gewerbeflächen benötigen. Deshalb mußten die Planstraßen mit ihren Wendehämmern soweit an die Plangebietsgrenzen herangeführt werden, wie dies einem durchschnittlich dimensionierten Gewerbe- oder Handwerksgrundstück entspricht.

c. **Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze können im Gewerbegebiet auf den eigenen Grundstücksflächen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, da wegen des noch völlig unbebauten Geländes der Zuschnitt der späteren Grundstücke auch für Stellplatzanlagen groß genug sein wird. Eine Festsetzung im Bebauungsplan braucht nicht zu erfolgen und ist auch wenig sinnvoll, da die Planungen der Grundstückseigentümer nicht bekannt sind und eine Stellplatzfestsetzung diese nur behindern würde.

Die Anzahl der Parkplätze ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ausreichend. Sie sind in Längsaufstellung einseitig entlang der neuen Erschließungsstraße festgesetzt und dadurch dezentral über das gesamte Plangebiet verteilt, so daß sie auf kurzem Wege von allen Grundstücken gut zu erreichen sind.

d. **Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und den entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften müssen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Die dafür notwendige Bestandsaufnahme und Bilanzierung sowie die sich daraus ergebenden Vorschläge für landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen können dem Grünordnungsplan entnommen werden, der vom Landschaftsarchitekten Henning Klapper im Juli 1994 erarbeitet wurde. Auf die Ausführungen dieses Grünordnungsplanes wird verwiesen. Er enthält alle landschaftspflegerisch relevanten Erläuterungen.

Die sich aus diesem grünordnerischen Beitrag ergebenden, bebauungsplanrelevanten und festsetzungsfähigen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden, so daß ein größtmöglicher landschaftspflegerischer Ausgleich für die Neubebauung im Plangebiet geschaffen werden kann.

Im Nachfolgenden werden einige städtebauliche Gesichtspunkte zu den landschaftspflegerischen Festsetzungen, die nicht nur Naturschutzcharakter haben, sondern auch aus städtebaulichen Überlegungen heraus festgesetzt wurden, hervorgehoben.

Rund um das gesamte Plangebiet ist eine breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so daß das gesamte Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt ist. So ist ein optimaler Schutz der anschließenden freien Landschaft im Norden und Osten des Gewerbegebietes gewährleistet.

Außerdem ist eine Fläche rund um das geplante Regenrückhaltebecken, die auf ohnehin nicht tragfähigem Grund liegt, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch diese Grünanlage wird der negative Charakter eines Gewerbegebietes gut abgemildert, und es wird gleichzeitig eine Ausgleichsfläche für die neubebauten Grundstücke geschaffen. Mit der Festsetzung dieser Grünfläche wird Gewähr geleistet, daß nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes "zubetoniert" wird.

e. **Anbauverbotszone**

Sowohl entlang der beiden Bundesstraßen 207 und 501 als auch entlang der Kreisstraße 42 sind die 20 bzw. 15 m breiten Anbauverbotszonen des Fernstraßengesetzes bzw. des Straßen- und Wegegesetzes aufgenommen worden, da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Stadt Heiligenhafen liegt.

Direkte Zufahrten zu diesen überörtlichen Verbindungsstraßen sind ebenfalls außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht zulässig, deshalb wird das Plangebiet über eine Erschließungsstraße an die Kreisstraße 42 angebunden. Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, daß keine einzelnen privaten Zufahrten errichtet werden dürfen.

f. **Bodenbeschaffenheit**

Da auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 56 in früheren Jahren Kies abgebaut worden ist, wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen, um festzustellen, ob der Baugrund für ein Gewerbegebiet überhaupt geeignet ist. Die Bohrprofile haben ergeben, daß eine Fläche mitten im Gewerbegebiet entlang des Sundweges nicht tragfähig ist. Hier wurde die öffentliche Grünfläche mit dem notwendigen Regenrückhaltebecken festgesetzt, da die Fläche für eine Bebauung wegen einer unzureichenden Verdichtung der Verfüllung ohnehin nicht geeignet ist.

Die im Plan kenntlich gemachte Fläche ist laut Bodenprofilen bedingt tragfähig, was bedeutet, daß vor Errichtung von Gebäuden Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden müssen, eventuell können nur kleinere Nebengebäude errichtet werden. Für den Bau des Straßenkörpers ist diese Fläche aber geeignet, hierfür reicht die Tragfähigkeit aus, was durch die Bodenprofile nachgewiesen werden kann. Beim Bau der Erschließungsstraße werden die Ergebnisse dieser Baugrunduntersuchung berücksichtigt werden.

g. **Lärmschutzmaßnahmen**

Da das Plangebiet fast auf allen Seiten von vielbefahrenen überörtlichen Verbindungsstraßen umgeben ist, wurden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete durch den erheblichen Verkehrslärm ohne Lärmschutzmaßnahmen überschritten. Es wurde deshalb im Juli 1994 ein Lärmschutzgutachten vom Büro Gosch-Schreyer-Partner erarbeitet, dem die aktuellen Verkehrszahlen für die beiden Bundesstraßen und die der Kreisstraße zugrunde gelegen haben. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, daß in bestimmten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Auch die ermittelten Lärmpegelbereiche sind dargestellt. Auf die Aussagen des Lärmschutzgutachtens, das Bestandteil dieser Begründung wird, kann verwiesen werden. Durch die Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden, da die Immissionsschutzmaßnahmen nicht nur für Wohnräume sondern auch für sonstige Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind (z. B. Geschäfts- und Büroräume), gelten.

Das Lärmschutzgutachten hat auch die eventuellen Auswirkungen der Gewerbenutzung im Plangebiet auf die westlich gelegene Wohnbebauung und die nordwestlich gelegene Siedlung Orthmühle mit untersucht und abgeklärt, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ein zusätzliches uneingeschränktes Gewerbegebiet hier noch gewährleistet sind. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, daß Immissions-schutzauswirkungen auf die westlich gelegene Wohnbebauung oder die Siedlung Orthmühle durch die Ansiedlung eines uneingeschränkten neuen Gewerbegebietes nicht entstehen werden. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln oder anderweitigen Immissionsschutzmaßnahmen für die genannte Wohnbebauung ist deshalb nicht notwendig.

## 5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

### Nettobauland

Im Gewerbegebiet	47.160 m <sup>2</sup>	4,716 ha
------------------	-----------------------	----------

### Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraße A	600 m <sup>2</sup>	0,060 ha
Planstraße B	4.020 m <sup>2</sup>	0,402 ha
Kreisstraße 42 (Sundweg)	6.070 m <sup>2</sup>	0,607 ha
Bundesstraße 501	2.450 m <sup>2</sup>	0,245 ha
	-----	
	13.140 m <sup>2</sup>	1,314 ha

<u>Öffentliche Grünfläche</u>	3.210 m <sup>2</sup>	0,321 ha
-------------------------------	----------------------	----------

<u>Regenrückhaltebecken</u>	1.650 m <sup>2</sup>	0,165 ha
-----------------------------	----------------------	----------

<u>Sukzessionsfläche</u>	12.650 m <sup>2</sup>	1,265 ha
--------------------------	-----------------------	----------

Größe des Plangebietes insgesamt:	77.810 m <sup>2</sup>	7,781 ha
	=====	

## 6. Ver- und Entsorgung

### a. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Ostholstein. Entsprechende Wasserleitungen sind beim Bau der Erschließungsstraße zu verlegen und mit dem Zweckverband abzusprechen.

**b. Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser wird der Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt, deren Kapazität für das zusätzlich anfallende Abwasser, ausreicht. Entsprechende Rohre sind beim Bau der Erschließungsstraße zu verlegen. Die Entsorgung erfolgt dann über eine Pumpstation mit Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung auf der Nordseite der K 42.

**c. Oberflächenentwässerung**

Beim Bau der Erschließungsstraßen wird ebenfalls ein Regenwasserkanal mit angelegt werden, der das gesamte im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser aufnehmen soll. Der Kanal wird entsprechend dimensioniert werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers in einem Gewerbegebiet ist nicht zulässig, da das hier anfallende Niederschlagswasser als normal verschmutzt gilt und mindestens in einem Regenklärbecken zu behandeln ist.

Aus diesem Grunde ist ein Regenrückhalte- und Klärbecken geplant, durch das das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und auch weitestgehend gereinigt werden kann, bevor es geregelt den Vorflutern zugeführt wird. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist auf dem nicht tragfähigen Grund festgesetzt. Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist der Boden geeignet. Außerdem liegt diese Stelle zentral im Gewerbegebiet, so daß das Kanalnetz entsprechend günstig verlegt werden kann.

Die maximale Regenwasserabflußmenge von den Grundstücken soll entsprechend der Leistungsfähigkeit eines normalen Hausanschlusses DN 150 auf 15 l/s zur Reduzierung der Größe des Regenrückhaltebeckens und der Kanäle beschränkt werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

**d. Müllbeseitigung**

Der anfallende Müll wird vom Zweckverband Ostholstein, wie in der gesamten Stadt Heiligenhafen, beseitigt. Müllstandplätze brauchen nicht festgesetzt zu werden, da die Wendehämmer für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend sind.

**e. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Netz der Schleswag. Die Fläche für eine zur Versorgung des neuen Gewerbegebietes notwendige Transformatorenstation wurde im Bereich der öffentlichen Grünanlage festgesetzt. Dieser Standort wurde zum einen gewählt, da er zentral im Gewerbegebiet liegt, so daß die Kabelleitungen entsprechend günstig verlegt werden können und zum anderen kann die Trafostation auf dem bedingt tragfähigen Boden errichtet werden, der dafür ausreichend tragfähig ist.

**f. Gasversorgung**

Sollte es gewünscht werden, kann eine Gasversorgung durch den Zweckverband Ostholstein angeboten werden. Entsprechende Verhandlungen sind vor dem Bau der Erschließungsstraße zu führen.

g. **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist von maßgebender Bedeutung und das Bereithalten von Löschwasser gehört zu den Aufgaben der Stadt. Im Rahmen der vorzulegenden Erschließungsplanung werden auch Aussagen zur Löschwasserversorgung und Hydrantenplatzierung sowie eine überschlägliche, rechnerische Ermittlung zur Rohrleitungs- oder sonstigen Löschteich-/Wasserreservekapazität vorgelegt werden. Bei diesen Ermittlungen wird selbstverständlich der Erlaß des Innenministers vom 17.07.1979 Aktenzeichen: IV350b-166-30 sowie das Arbeitsblatt W405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches, beachtet werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß für Betriebe, die nach der DIN 18 230 (Baulicher Brandschutz im Industriebau) konzipiert werden, eine Löschwassermenge von 3200 l pro Minute für 2 Stunden im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen muß. Hierbei handelt es sich in der Regel um Betriebe, die eine Grundfläche von 40 x 40 m überschreiten und ohne Feuerwiderstand errichtet werden (Stahlhallen). Diese Angaben werden sowohl in den einzelnen Baugenemigungsverfahren als auch bei der Löschwasserkapazitätsberechnung berücksichtigt.

Brandschutztechnische Dinge sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig, weshalb keine Verankerung im Bauleitplan erfolgen kann.

7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Als bodenordnende Maßnahmen kommen -vorzugsweise- Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Das Planungsziel soll aber im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo das nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden müssen. Nicht ohne Grund sieht der Gesetzgeber die Enteignung als das letzte Mittel an. Die Stadt Heiligenhafen hofft, daß die Ziele des Bebauungsplanes durch freiwillige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten verwirklicht werden können.

8. **Erschließung und Erschließungskosten**

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt, soweit es der Stadt Heiligenhafen nicht möglich ist, die gesamten Flächen des Gewerbegebietes in ihren Besitz zu bringen und selbst zu erschließen. In jedem Fall werden die umlagefähigen Erschließungskosten dem Grunderwerbspreis hinzuzurechnen sein.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich. Die dadurch entstehenden Kosten betragen ca. 4.000.000,-- DM.

Die von der Stadt zu zahlenden Kosten sollen bei der Durchführung der Maßnahmen in den jeweiligen Haushaltsplänen bereitgestellt werden.

Die Kanalkosten und die Kosten der Wasserversorgungsanlagen gemäß § 127 Abs. 4 BauGB sind in dem vorgenannten Erschließungsaufwand nicht enthalten. Zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Wasser und Abwasser) ist mit dem Zweckverband Ostholstein ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Begründung am 19. September 1996 gebilligt.

Heiligenhafen, den **25. März 1997**



Der Bürgermeister

*Anders*

- Anders -