

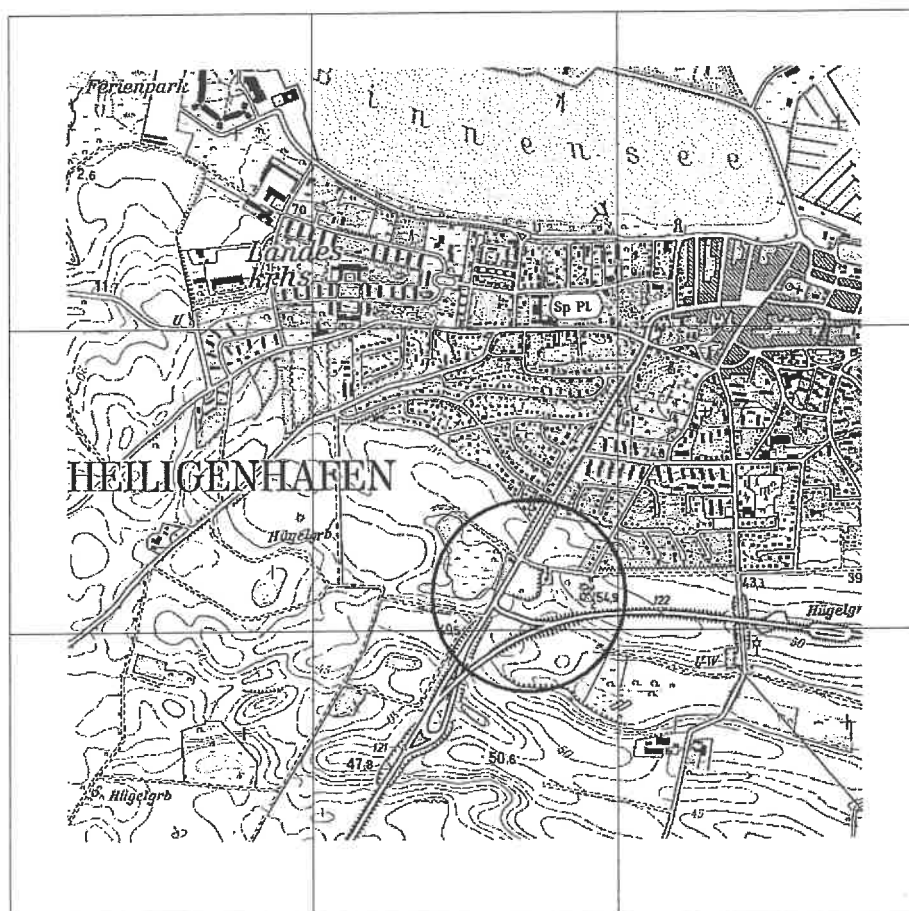
Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

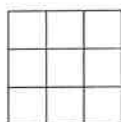
Flächennutzungsplan, 31. Änderung

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
www.planlabor.de

1. Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bauleitplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Lebensmittelfrischemarktes am südwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen geschaffen werden. In Kombination mit einem bereits am Standort vorhandenen Discounter soll der Verbrauchermarkt eine wohnortnahe Grundversorgung für die Anwohner im südlichen und westlichen Stadtgebiet garantieren. Die durch die Anfahrtswege zu Verkaufseinrichtungen im Osten der Stadt gegenwärtig gegebene Verkehrsbelastung wird dadurch erheblich reduziert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden ehemalige Kiesabbauflächen und ackerbaulich bewirtschaftete Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Im östlichen Geltungsbereich wird eine Waldfläche überplant. Diese Auswirkungen werden auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entsprechend der Maßgaben der §§ 14-18 BNatSchG unter Berücksichtigung des Landeswaldgesetzes (LWaldG) und der geltenden Biotopschutzvorschriften des § 21 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie in einer floristischen und faunistischen Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der Ausgleich erfolgt dabei sowohl über festgesetzte Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets als auch über außergebietliche Maßnahmen der Stadt Heiligenhafen und der Stiftung Naturschutz.

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage, sowie Anlieferung und Haustechnik. Aufgrund des Abstandes zu schützenswerten Nutzungen wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Eine Anlieferung während der Nacht ist nicht zulässig. Schützenswerte Nutzungen werden im Plangebiet selbst nicht vorgesehen, so dass Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich werden.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Aufstellungsverfahren wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Denkmalschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege

Anregungen zum Denkmalschutz, die sich auf die Nähe des Plangebiets zu einem frühgeschichtlichen Grabhügel bezogen, wurden berücksichtigt. Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung einer abschirmenden Bepflanzung vermieden.

Der Biotopstatus der ehemaligen Kiesgrube wurde im Verlauf des Planverfahrens überprüft und zurückgenommen. Für die geschützten Steilhänge im Binnenland wurde eine Befreiung von den Biotopschutzvorschriften beantragt. Für die betroffene Waldfläche wurde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und Waldersatz im Sinne des LWaldG geleistet.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Unter Berücksichtigung der perspektivischen Siedlungsentwicklung strebt die Stadt Heiligenhafen mit der Planung die Verbesserung der Grundversorgung ihrer Bevölkerung an. Verkehrsbelastungen sollen verringert werden. Eine im Verlauf des Planverfahrens erstellte Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse (BulwienGesa AG, 2009) bestätigt, dass die im Stadtgebiet vorhandenen Standorte den Leistungsbaustein eines vollsortierten Lebensmittelmarktes lage- und sortimentbedingt nicht übernehmen könnten. Neben der infrastrukturellen Verbesserung im südwestlichen Stadtgebiet bietet der durch einen örtlichen Lebensmittelhändler betriebene Frischemarkt positive Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation von Heiligenhafen.

Die Auswirkungen der Planung auf Naturschutz und Landschaftspflege wurden im parallel aufgestellten Bebauungsplan im Rahmen einer floristischen und faunistischen Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und einer Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ermittelt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich nicht. Ausgleich im Sinne des BNatSchG und LWaldG konnten nachgewiesen werden. Eine Befreiung von den Biotopschutzvorschriften sichert die Einhaltung der Regelungen des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Heiligenhafen, 21. März 2011

Bürgermeister