

# Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

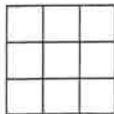
## Flächennutzungsplan, 41. Änderung

Gebiet: Östlich Bergstraße / südlich Höhenweg

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) 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 Lebensmittelmärkte wollen ihren Auftritt in Heiligenhafen verbessern. Der bestehende Aldi-Markt soll durch einen Neubau ersetzt werden. Durch eine Drehung des Gebäudes kann die Grundstückserschließung 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 wird das vorhandene Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelbedarf erweitert.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wurde 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 wurden 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 und zum Werbepylon betreffen den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung. Die Anregungen sollen dort beachtet werden.

### Natur und Landschaftspflege

Die Anregungen und Hinweise zur floristischen und faunistischen Biotopkartierung, zum Umweltbericht, zum Ausgleichserfordernis wurden beachtet bzw. werden in den Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen. 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.

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. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan wurden die angeregten Maßnahmen bewertet und in den Bebauungsplan übernommen. Der erforderliche Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung wird über den zugehörigen Bebauungsplan nachgewiesen.

### **Immissionen**

Die Anregungen des Kreises, des LLUR sowie der Verkehrsbehörden zum Immissionsschutz wurden beachtet. Die auf benachbarte Wohngrundstücke einwirkenden Lärmimmissionen sowie der Verkehrslärm sind gutachterlich betrachtet und der Sachverhalt in der Begründung dargelegt worden.

### **Verkehr**

Die Anregungen zu verkehrlichen Belangen zum Anbauverbot zum Werbepylon, zu Lichtquellen und Blendwirkungen wurden aufgenommen, um Auswirkungen auf den Verkehr zu vermeiden.

### **Wasserwirtschaft**

Die Anregungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden berücksichtigt. Entsprechende Nachweise sind in den nachfolgenden Verfahren zu führen.

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

Für die Verbesserung der Attraktivität der Nahversorgungssituation soll der bestehende Einzelhandelsstandort aufgewertet werden. Alternativen 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. Die gewählte Variante berücksichtigt eine kompakte Anordnung der Gebäude und eine optimale Stellplatznutzung.