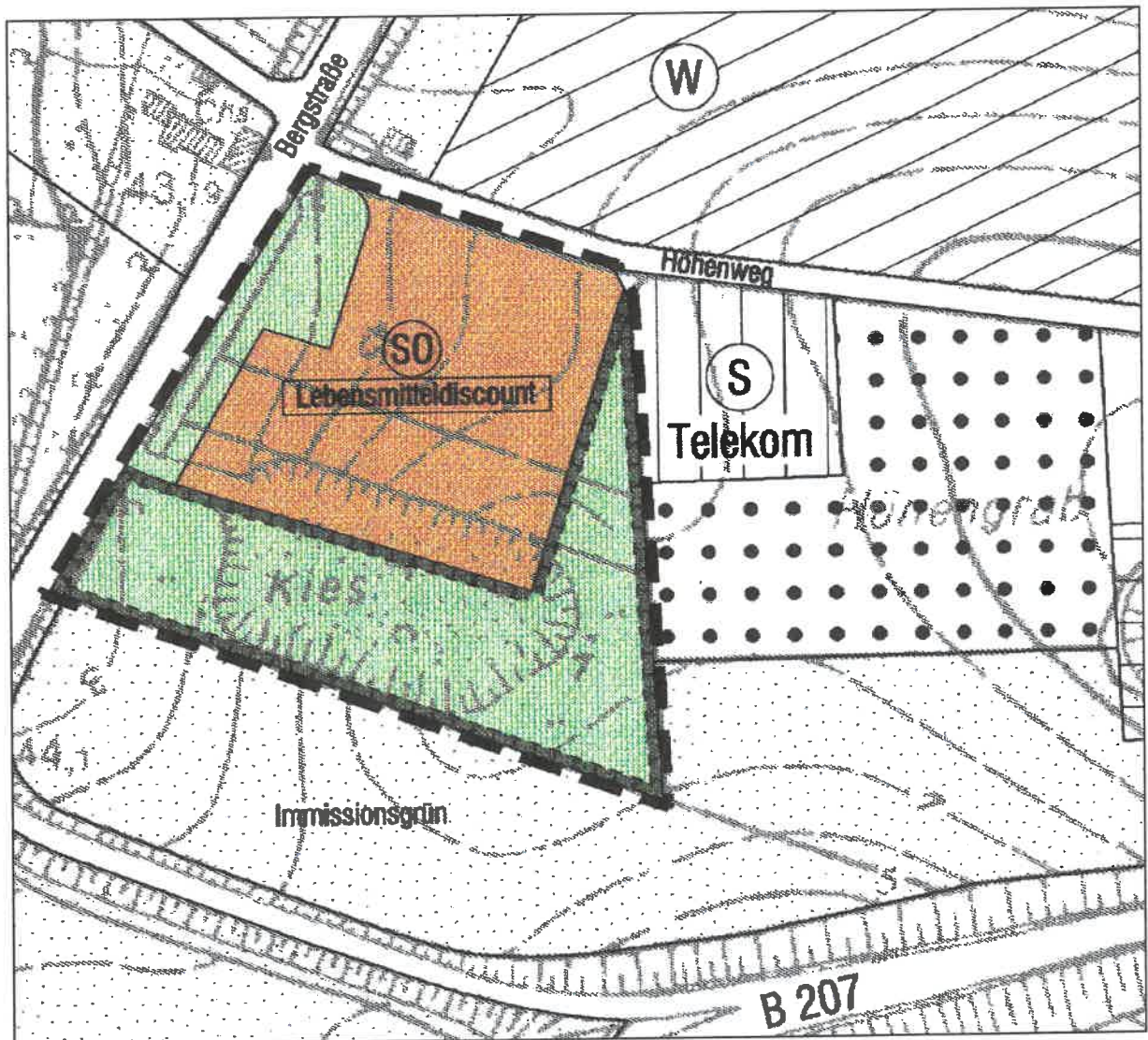


ERLÄUTERUNGSBERICHT zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmitteldiscountmarkt“



Für das Gebiet: östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg



Inhaltsübersicht:

1 Allgemeines	2
1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	2
1.2 Lage des Plangebietes - Geltungsbereich.....	3
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
2 Beschreibung des Zustandes	4
3 Planungserfordernis und Planungsabsicht.....	4
4 Ver- und Entsorgung.....	6
5 Überschlägige Ermittlung der Erschließungs- und Ausgleichskosten	6

1 Allgemeines

1.1 Gesetzliche Grundlagen

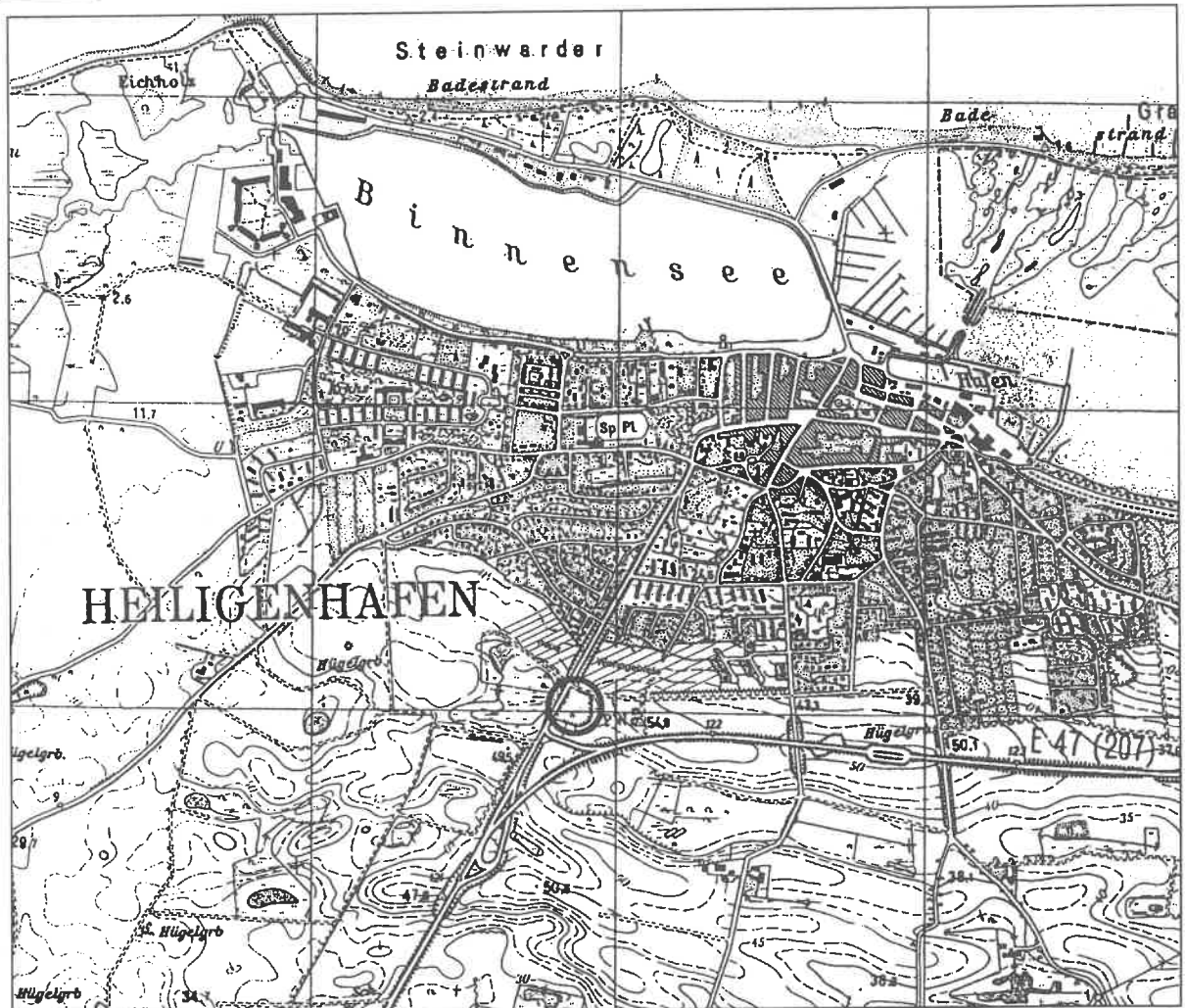
Als Rechtsgrundlagen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. Teil I, Jahrgang 1997, S. 2142 ff.),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993, verkündet am 28.04.1993 im BGBl. I Seite 466,
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 vom 22.01.1991).

1.2 Lage des Plangebietes - 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.

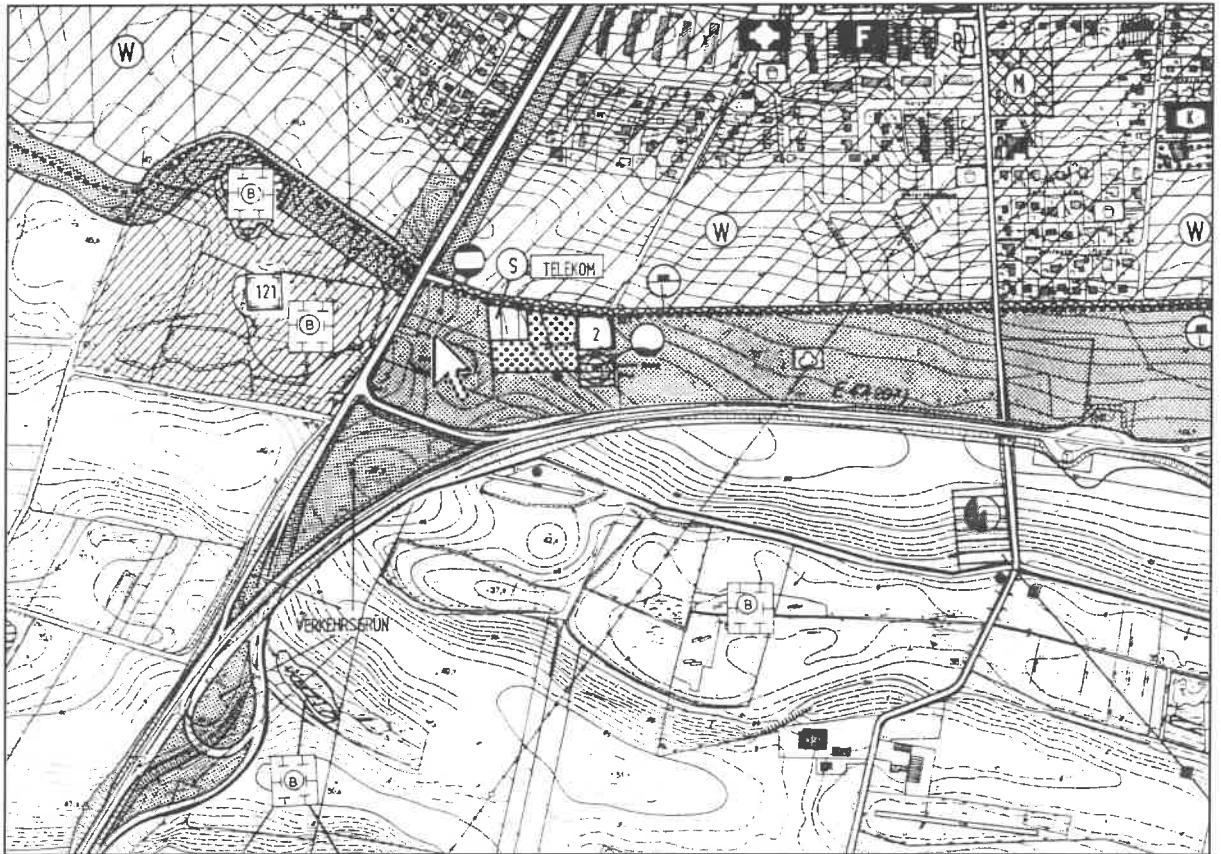


Der genaue Geltungsbereich dieser Änderung kann der Planzeichnung im Maßstab 1:5000 entnommen werden.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen (mit Erlass des Innenministers am 20.07.1995 genehmigt) wird die Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche dargestellt. Während nördlich des Plangebietes bereits verwirklichte Wohngebietserweiterungen liegen, schließt sich östlich eine kleine Waldfläche und eine Sonderfläche an, die von einer Sendeanlage der Telekom genutzt wird.

Parallel zur vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird flächengleich ein Bebauungsplanverfahren für den B - Plan Nr. 50 durchgeführt.



Ausschnitt des seit 1995 gültigen F-Planes

Der Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen (1987, zuletzt geändert 1994) stellt das Plangebiet der hier zu betrachtenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als produktionsfreie Fläche (vorhandene Sukzessionsfläche) mit gestörtem Relief dar. Entwicklungsmaßnahmen sind in diesem Gebiet nicht vorgeschlagen. Östlich angrenzend sind die Entwicklung von Gehölzflächen/Wald und Sukzessionsflächen vorgesehen. In der Plangebietsfläche sind geschützte Biotop gem. §15 a LNatSchG zu berücksichtigen. Der vorstehende Absatz wurde ergänzt aufgrund der Auflage IV 645-512.111.55.21(15.Ä) zur Genehmigung durch den Innenminister v. 27.06.2002

2 Beschreibung des Zustandes

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um ein ehemaliges Kiesabbaugebiet, deren zentrale Fläche zur Zeit als Wiese dient, während die Böschungsflächen seit einigen Jahren der natürlichen Sukzession überlassen worden sind. Nach Abtrag des Kieses wurde das Gelände teilweise verfüllt. Natürliche Bodenschichten stehen nicht an.

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.

3 Planungserfordernis und Planungsabsicht

Anlass zur Überplanung des vorliegenden Bereiches ist das Angebot einer Lebensmitteldiscountmarktkette, auch im Süden der Stadt Heiligenhafen eine Filiale (mit einer max. Gebäudegrundfläche von 1.000 qm) zu errichten. Die Stadt Heiligenhafen sieht darin die Chance, einen willkommenen Gegenpol zu den Lebensmittelmärkten auf der Ostseite des Ortes herzustellen und auch diesseits des Zentrums dem Verbraucher ein entsprechendes Angebot bieten zu können. Nachdem der Siedlungsschwerpunkt Heiligenhafens 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.

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 verfolgt werden. Wie vom Einwender auch beschrieben, haben bislang bestehende, jedoch deutlich kleinere Märkte im Westteil der Stadt schließen müssen, so dass hier entsprechende Versorgungsmöglichkeiten seit einigen Jahren leider 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 Pkws 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.

Um Teile des Plangebietes wie vorgesehen für die Bebauung zur Verfügung stellen zu können, ist eine Änderung der bisherigen Darstellung (bislang Grünfläche) erforderlich. Wegen der stark spezialisierten Nutzungsabsicht einerseits und der geringen Flächenabmessung andererseits ist die Zuordnung zu den klassischen Flächen der Baunutzungsverordnung nicht sinnvoll. Es wird deshalb eine Sondergebietsfläche nach §11 BauNVO dargestellt.

Der nachstehende, eingerückte Abschnitt wurde aufgrund der Auflage IV 645-512.111.55.21(15.Ä) zur Genehmigung durch den Innenminister v. 27.06.2002 zur weiteren Erläuterung ergänzt :

Die Darstellung der Sondergebietsfläche steht im Widerspruch zu der dargestellten Darstellung des Landschaftsplanes (Sukzessionsfläche). Die Stadt Heiligenha-

fen hat die Inanspruchnahme dieser Fläche einem ausführlichen Abwägungsprozess unterzogen.

Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens 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 Hapterschließung (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 Hapterschließungsstraßennetz für Kfz und andererseits für Fußgänger und Radfahrer aus den neuen Wohngebieten aus. Das natürliche Entwicklungspotential auf der im Straßendreieck 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 Bedarfes deutlich erhöht und kann die Grundversorgung vollständig herstellen.

Die Standortwahl machte einen bedeutenden Teil der Diskussion und der Abwägung aus. Folgende Überlegungen der Stadt liegen ihr zugrunde:

a) Städtebauliche Belange

Im Rahmen der Städtebauförderung wurde insbesondere der historische Altstadt-kern 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 Altstadt-kern 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 Neubau-

gebietes 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./jähr. 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 Apartments) 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 m² 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) darstellt und außerdem auf der Nordseite an der gesamten Fachklinik (psychatriumGRUPPE) 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 Kreuzungsausbaue 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.

Über den Höhenweg und seine vorhandene Einmündung an die Bergstraße soll die - etwas abgesenkt in der vorhandenen Mulde liegende - Baufläche erschlossen werden. Im rückwärtigen südlichen Teil des Grundstückes werden etwa 100 Kunden-Parkplätze vorgesehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen. Lage und Größe der Baufläche und der Stellplatzanlage werden so bestimmt, dass die schützenswerten Landschaftsbestandteile weitestgehend erhalten bleiben und durch weitergehende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes geschützt bzw. entwickelt werden. Es ist vorgesehen, die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet nachzuweisen. Eine differenzierte Darstellung dazu wird im Rahmen des zum BP 50 gehörenden GOP erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll im Stadtgebiet von Heiligenhafen auf einer Fläche im Ausgleichspool erfolgen. Die Sicherstellung der Umsetzung des externen Ausgleichs erfolgt 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. Der vorstehende Absatz wurde ergänzt aufgrund der Auflage IV 645-512.111.55.21(15.Ä) zur Genehmigung durch den Innenminister v. 27.06.2002

Für die teilweise Inanspruchnahme des geschützten Biotopes gem. §15 a LNatSchG wurde die Zulassung einer Ausnahme gem. §15 a Abs. 5 LNatSchG mit Schreiben vom 27.09.2001 in Aussicht gestellt.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

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 Ortsdurchfahrt 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 ist bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 aufgenommen.

Die Ver- und Entsorgung im Bereich der 15. FNP-Änderung erfolgt unverändert zum Ursprungsplan durch den Anschluß an das dort beschriebene Ver- und Entsorgungsnetz.

5 Überschlägige Ermittlung der Erschließungs- und Ausgleichskosten

Für das Plangebiet entstehen der Stadt keine Erschließungskosten, weil diese Fläche bereits über den Höhenweg erschlossen ist. Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Investor übernommen.

Dieser Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Stadt Heiligenhafen am
14.03.2002 gebilligt.

Heiligenhafen, den 24. April 2002



Der Bürgermeister