

Stadt Heiligenhafen

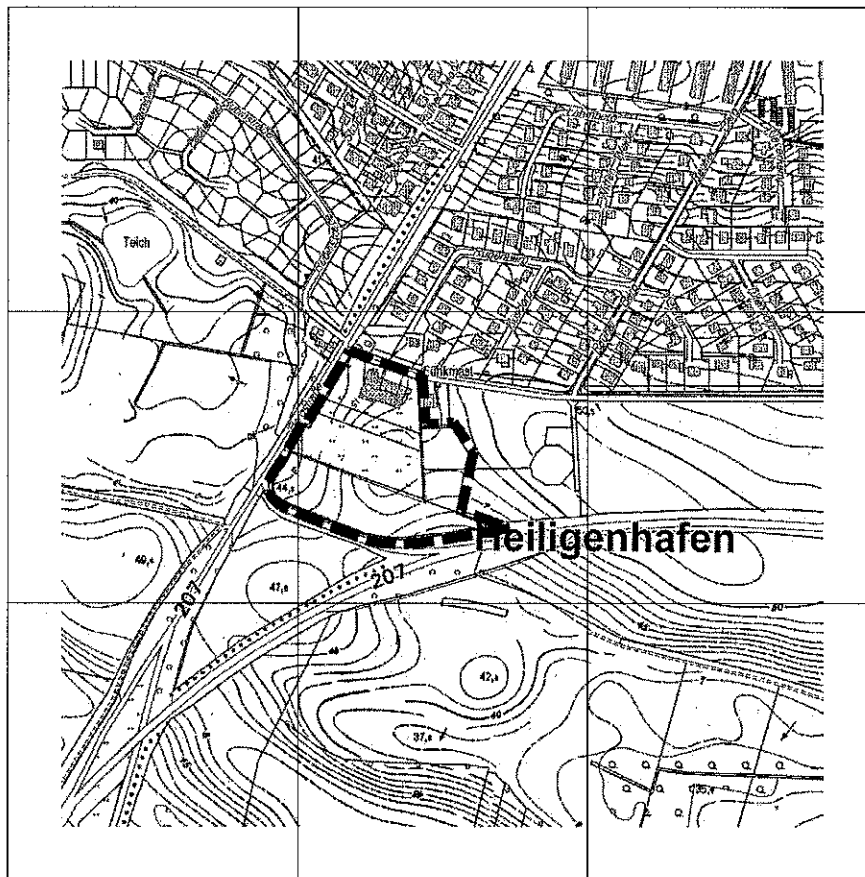
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung

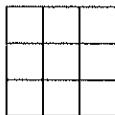
Gebiet: Östlich Bergstraße / südlich Höhenweg

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . Satzungsausfertigung, SEA 09.06.2016



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

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht.....	5
2.1.	Einleitung.....	5
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	9
2.3.	Zusammenfassung.....	16
3.	Alternative Planungsüberlegungen.....	17
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	17
5.	Planinhalt	17
5.1.	Städtebau	17
5.2.	Verkehrliche Erschließung	19
5.3.	Immissionen.....	19
5.4.	Altlasten.....	20
5.5.	Archäologie / Denkmalpflege.....	20
6.	Boden- und Gewässerschutz	21
6.1.	Gewässer	21
6.2.	Boden	21
7.	Ver- und Entsorgung	22
8.	Kosten	23
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	23
9.1.	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	23
9.2.	Eingriffsregelung.....	24
9.3.	Artenschutz	28
9.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	29
9.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege	30
10.	Billigung der Begründung	31

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

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 Grundstückerschließung 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.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Heiligenhafen ist im Landesentwicklungsplan von 2010 als Unterzentrum ausgewiesen und soll die Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung Vorrang. Zudem soll die Attraktivität und Erlebbarkeit verbessert werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesentwicklungsachse der Bundesautobahn A 1. In Räume und Regionen an diesen Entwicklungsachsen steht eine zukunftsfähige, wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung im Vordergrund. Der Regionalplan von 2004 konkretisiert die landsraumordnerischen Vorgaben. Ergänzende Darstellungen im Umfeld des Plangebietes erfolgen nicht.

Das Landschaftsprogramm von 1999 weist den Planungsraum als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum aus. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003 konkretisiert dieses im Gebiet mit besonderer Erholungseignung und begrenzt diesen auf den Bereich nördlich des Plangebietes.

Der Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen von 1987, zuletzt geändert 1994 stellt das Plangebiet im Bestand als produktionsfreie Fläche mit gestörtem Relief dar. Der Entwicklungsplan übernimmt die Aussagen der Bestandsdarstellung. Entwicklungsaussagen für das Plangebiet erfolgen nicht. Östlich angrenzend sind die Entwicklung von Gehölzflächen und Sukzessionsflächen vorgesehen.

Zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes wurde 2010 eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG erstellt. Aktuell hat die Stadt Heiligenhafen ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet (CIMA) in dem der Themenbereich Einzelhandel bewertet worden ist. Einer Erweiterung der bestehenden Märkte an der Bergstraße als Nahversorger stehen keine negativen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche entgegen.

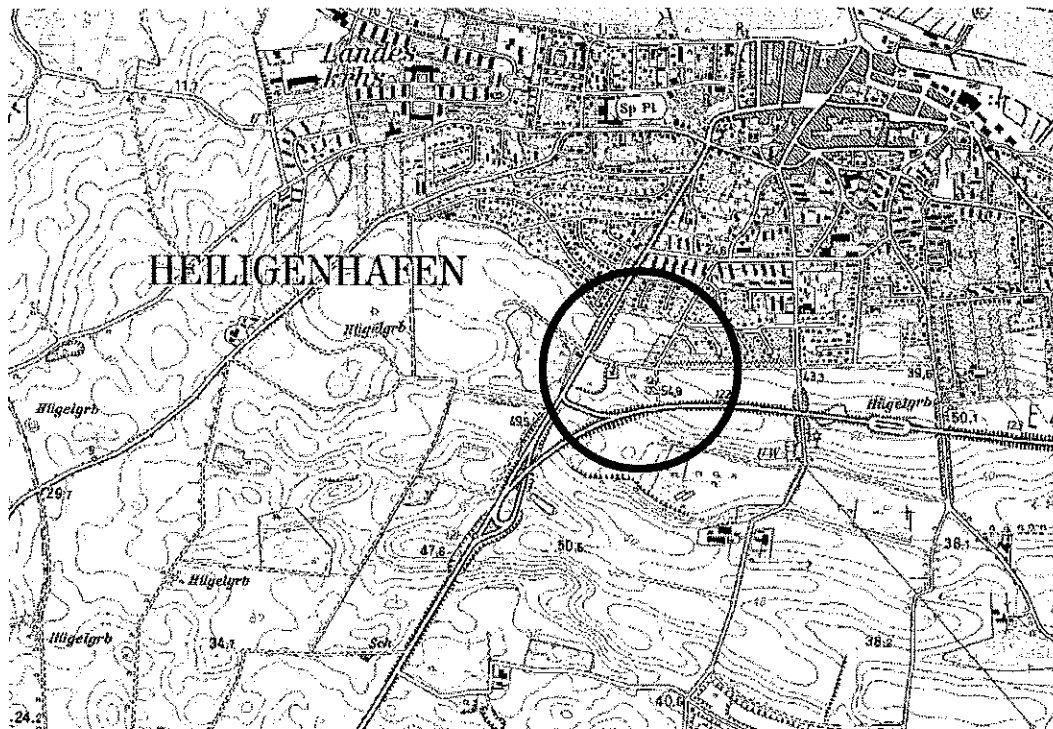
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich gilt der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen mit seinen Änderungen. Hierin ist das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet dargestellt, welches in südliche und östliche Richtung durch Flächen für Maßnahmen und Waldflächen eingefasst wird. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha und wird wie folgt begrenzt.

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie des Höhenweges.
Im Osten:	Südliche und westliche Grenze des Flurstücks 46/4, westliche und Teilungslinie durch die Flurstücke 46/7 und 46/10 sowie südliche Grenze des Flurstücks 46/10.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesautobahn A 1 sowie deren Abfahrt.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße.



Lage des Plangebiets in der Stadt Heiligenhafen

2. Umweltbericht

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.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit detaillierten Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen festgesetzt. Weiterhin sind grünordnerische Festsetzungen zu Bepflanzungen und zu Maßnahmenflächen vorgesehen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden. Zudem wird in den Waldabstand des östlich ausgewiesenen Waldbestandes eingegriffen.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ liegt in knapp 2 km Entfernung nördlich des Plangebietes. Weitere Natura 2000 Gebiete schließen an, bzw. überlagern sich. Aufgrund der Entfernung und der Trennung der Schutzgebiete zum Plangebiet durch die Stadt Heiligenhafen sind mögliche Wirkungen auf die Erhaltungsziele unwahrscheinlich. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage, die Anlieferung und Haustechnik. Weiterhin ist das Plangebiet Immissionen durch Verkehrslärm der westlich angrenzenden Kreisstraße Nr. 42 sowie der südlich liegenden Bundesautobahn Nr. 1 ausgesetzt.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Hierbei handelt es sich um einen frühgeschichtlichen Grabhügel mit guter Erhaltung. Die Umgebung des Denkmals ist durch die vorhandene Bebauung im Norden und den Funkmast sowie den vorhandenen Lebensmittelläden im Westen bereits erheblich beeinträchtigt. Auch die im Süden im Nahbereich des Denkmals befindliche E 47/BAB 1 beeinträchtigt den Umgebungsbereich des Denkmals bereits erheblich.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 war zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Denkmals entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Ergänzung des bestehenden Knicks eine dichte lineare Heckenstruktur zu schaffen, in die als Überhälter großkronige Laubbäume zu integrieren waren. Mit der vorliegenden 2. Änderung wird ein Großteil dieser Maßnahme baulich überformt. Es werden neue Festsetzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze getroffen, um diese Maßnahme wieder herzustellen. Damit können wesentliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Nach § 12 (1) 3 bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung. Wesentlichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung sind gem. dem archäologischen Landesamt nicht zu erkennen, so dass dieses der Planung zustimmt.

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als produktionsfreie Fläche mit gestörtem Relief ausweist und dieses als geschütztes Biotop in das Naturschutzbuch eingetragen ist. Die Stadt Heiligenhafen hat sich bereits im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 mit einer infrastrukturellen Nutzung durch den Einzelhandel im Plangeltungsbereich befasst und aus Gründen des Allgemeinwohls eine Kurskorrektur beschlossen, die der Versorgung der Bevölkerung im Westen der Stadt aber auch die Versorgung der Fremdenverkehrsnutzungen und Heiligenhafen tangierende Touristenströme Rechnung tragen soll. Nach Abstimmungen Ende 2008 mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht für das Gebiet kein hoher ökologischer Wert mehr. Auch der Biotopschutz wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Damit spricht nichts gegen die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Abweichungen hiervon wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt (vgl. Belang g in Abs. 2.1.2).

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Entlang der Bergstraße verläuft eine Grünfläche mit jungen Einzelbaumpflanzungen. Auch die Stellplatzfläche ist mit Einzelbäumen überstellt. Gem. der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans liegen im Süden und Osten der Bebauung Maßnahmenflächen, die jedoch nur in Teilen umgesetzt wurden, jedoch als Bestand zu werten sind. Demnach befindet sich an der Autobahnausfahrt eine Fläche mit gelenkter Sukzession und einer durchgängigen 145 m langen freiwachsenden Gehölzstruktur. Zu den ackerbaulich genutzten Freiflächen im Osten des Plangebietes soll ein rd. 65 m langer Knick mit Überhängen stehen, als Übergang zum östlich liegenden Wald sollte ein naturnaher Waldrand ausgebildet sein.

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Kieler Institut für Landschaftsökologie (Kiel, Februar 2016) vor. Demnach wird dem Plangebiet eine geringe Eignung als Nahrungsraum für Fledermäuse zugesprochen. Eine Nutzung als Flugroute wird aufgrund fehlender Leitstrukturen ausgeschlossen. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in dem vorhandenen Aldi-Markt ist möglich. Für Reptilienarten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Auch kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bedeutung als Landlebensraum für planungsrelevante Amphibienarten hat. Zudem bestehen keine geeigneten Strukturen für geschützte Käfer-, Libellen-, Schmetterlings- und Weichtierarten. Wenige ungefährdete, stresstolerante Vogelarten können ggf. in Randstrukturen Brutmöglichkeiten finden. Eine besondere Bedeutung als Nahrungs- und Rastplatz besteht für das Plangebiet jedoch nicht.

Boden

Flächenbezogene Angaben zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund des ehemaligen Sand-/Kiesabbaus ist davon auszugehen, dass es sich um ein kleinflächiges Vorkommen oberflächennaher Sandschichten handelt. Die im Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet angegebenen Bodenfunktionen bestätigen diese Annahme. Umliegend sind Geschiebelehme und Geschiebe-mergel vorherrschend.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute versickerungsfähig. Grund- bzw. Schichtenwasserstände sind für das Plangebiet nicht bekannt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft, Klima

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und /oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführungen des Landschaftsplanes nicht vor.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Verbrauchermärkte und den dahinter stockenden Wald geprägt. Im näheren Umfeld bestimmen zudem die klassifizierte Straße sowie der vorhandene Sendemast das Landschaftsbild. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung. Eine Einsehbarkeit ist insbesondere aus Richtung Süden von dem Zubringer zur A 1 sowie von der Bergstraße aus gegeben.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Norden bieten die bebauten Strukturen im Zusammenhang mit den anthropogenen Störwirkungen nur wenigen Arten einen Lebensraum. Für die festgesetzten Maßnahmenflächen im Süden und Osten des Plangebietes ist hingegen eine erhöhte biologische Vielfalt anzunehmen. Zwischen Gehölzstrukturen und Freiflächen besteht i. d. R. ein enges Wirkungsgefüge.

b) Prognose

Durch die Planung werden festgesetzte Biotopstrukturen und Freiflächen verkleinert und durch gewerbliche Nutzungen ersetzt. Durch die Wertigkeit verbleibender Freiflächen im südlichen Plangebiet sind keine positiven Wirkungen auf die Schutzgüter durch die Ausweisung als Maßnahmenfläche zu erzielen.

Schutzgut Boden und Wasser:

Überbauung von zusätzlich 12.660 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und die Erschließung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im Landschaftsbild können aufgrund fehlender Strukturen in Richtung Osten entstehen.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigungen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz auf 5.450 m² Fläche und 160 m Knickstrukturen.

Der Aldi-Markt weist ein Potential für mehrere Fledermausarten auf, denen das Gebäude als Quartier dienen kann, so dass bei Anriss des Gebäudes Tagesverstecke, Wochenstuben oder Winterquartiere beeinträchtigt werden könnten. Unter Berücksichtigung geeigneter Vorgaben zur Baufeldräumung können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen auf Brutvögel ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima / Luft:

Keine Beeinträchtigungen

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen bzw. festgesetzten Nutzungen.

c) Geplante MaßnahmenVermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Minimiert wird der Eingriff durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Die Eingeschossigkeit und die Begrenzung der Firsthöhe minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Auch die Anordnung der Gebäude im östlichen Grundstücksbereich wirkt eingriffsvermeidend, da die Überstellung der vorgelagerten Stellplatzfläche mit Bäumen die Einsehbarkeit auf das Gebäude aus Richtung Südwesten vermindert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Demnach ist eine Baufeldräumung nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Bei Gehölzrodungen sind zudem die gesetzlichen Bestimmungen des § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten. Der Aldi-Markt muss zudem kurz vor dem Abriss von einem Fledermaus-Experten auf mögliche Fledermausquartiere hin untersucht werden. Werden bei dieser Untersuchung Quartiere nachgewiesen, müssen nach Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume die Fledermäuse vor Abriss in Ersatzquartiere umgesiedelt werden und die Quartiere bzw. ihre Zugänge am Aldi-Markt verschlossen werden. Entsprechend des vorgefundenen Besatzes sind an dem nahegelegenen Edeka-Markt Ersatzquartiere anzubringen.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Die Stellplatzanlage und die Grünfläche entlang der Bergstraße ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Weitere innergebietliche Maßnah-

menflächen sind bereits mit Ausgleichsfunktionen belegt. Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 21.412 m² Fläche und 320 m Knickneuanlage erfolgt deshalb extern. Der flächige Ausgleich wird über die Biotopaufwertungsmaßnahmen auf dem Steinwarder der HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG nachgewiesen, welche mit Schreiben vom 08.03.2012, Az.: 621-223-021/Tm als zukünftige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen anerkannt wurden. Knickausgleich wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in der Gemarkung Kembs, Flur 2, Flurstücke 6/1 und 10/1 nachgewiesen. Hier wurden ca. 450 m Knicks neu angelegt. 320 m werden nun als Ausgleich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 zugeordnet.

Zusätzlich erforderliche Waldersatz wird im Rahmen des Antrages auf Waldumwandlung in Abstimmung mit der Forstbehörde nachgewiesen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

vgl. Erläuterungen im Abs. 3.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen. Der Standort ist bereits durch frühere und bestehende Nutzungen stark vorbelastet. Durch die Ausweisung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation erzielt werden. Artenschutzrechtliche Hindernisse können durch geeignete artenschutzfachliche Maßnahmen vermieden werden.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden in einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Lairm Consult GmbH vom Februar 2016 aufgezeigt und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

a) Bestandsaufnahme

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzungen vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen aus dem geplanten Betrieb der Märkte nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Verkehrslärm

Die Belastungen aus Verkehrslärm wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen für die Autobahn A1 wurden einer Straßenverkehrszählung der Bundesanstalt für Straßenverkehrswesen aus dem Jahr 2010 entnommen. Die Prognosezahlen unter Berücksichtigung der Festen Fehmarnbeltquerung wurden einer vorherigen schalltechnischen Untersuchung entnommen. Für die Kreisstraße K 42 wurden ebenfalls die Werte der Straßenverkehrszählung der Bundesanstalt für Straßenverkehrswesen entnommen. Dieser Ansatz wurde ebenfalls für die Autobahnabfahrt Mitte der Autobahn A1 gewählt. Für die Straße Höhenweg wurden zwei Ansätze gewählt. Für den Straßenabschnitt östlich der Zufahrt zu dem Aldi- und Edeka-Markt wurde die Verkehrsbelastung mit Ansätzen aus der Fachliteratur (Bosserhoff) abgeschätzt. Die Strecke westlich der Zufahrt wurde zusätzlich mit den ermittelten Daten aus der Parkplatzlärmstudie im Nullfall angesetzt. Die Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognosehorizont 2025/2030 hochgerechnet. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt.

b) Prognose

Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der Ruhezeitenzuschläge werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sicher eingehalten. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel werden an allen Immissionsorten im vorliegenden Fall die Mindestabstände für allgemeine Wohngebiete eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Verkehrslärm

Im vorliegenden Fall wird im Tagesabschnitt der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten eingehalten. Während des Nachtzeitraumes ergeben sich Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete nachts. Die Zunahmen aus dem B-Planinduzierten Zusatzverkehr liegen jedoch im Nachtzeitraum unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sind somit nicht beurteilungsrelevant. Überwiegend liegen die Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags überwiegend und 55 dB(A) nachts teilweise eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Während des Nachtzeitraumes ergeben sich im südlichen Bereich des Plangebiets Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für Gewerbe von 59 dB(A).

c) Geplante Maßnahmen

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblichen Nutzungen vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Zum Schutz zulässiger Büronutzung vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird für den Plangeltungsbereich Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Durch die daraus resultierenden Anforderungen an den passiven Schallschutz werden die Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß reduziert.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

vgl. Erläuterungen im Abs. 3.

e) Bewertung

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der Märkte grundsätzlich mit dem Schutz der benachbarten Nutzungen verträglich sind.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städ-

tebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.2.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Beilage d))

a) Bestandsaufnahme

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Hierbei handelt es sich um einen frühgeschichtlichen Grabhügel mit guter Erhaltung. Die Umgebung des Denkmals ist durch die vorhandene Bebauung und den Funkmast sowie die vorhandenen Lebensmittelläden im Westen bereits erheblich beeinträchtigt. Auch die im Süden im Nahbereich des Denkmals befindliche E 47/B 207 beeinträchtigt den Umgebungsbereich des Denkmals bereits erheblich.

b) Prognose

Durch die geplante Ausdehnung überbaubarer Flächen ist damit zu rechnen, dass der Umgebungsbereich des Denkmals erneut beeinträchtigt wird. bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und bereits bestehenden Beeinträchtigungen.

c) Geplante Maßnahmen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist zur Ergänzung des bestehenden Knicks eine dichte lineare Heckenstruktur zu schaffen, in die als Überhälter großkronige Laubbäume zu integrieren sind.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der beengten Situation zwischen den beiden klassifizierten Straßen im Süden und Westen sowie der angrenzenden Wohnbebauung im Norden scheiden Erweiterungsmöglichkeiten in diese Richtungen aus.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals nicht erwartet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 (1) 3 DSchG ist erforderlich.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern kulturhistorischer Art. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird in einem bereits durch frühere und bestehende Nutzungen stark vorbelasteten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Maßnahmenflächen vorbereitet. Die Auswirkungen der Planung werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Erforderlicher Ausgleich wird extern über einen Flächenpool der HVB-Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG auf dem Steinwarder sowie durch vorgezogene Knickneuanlagen in der Gemarkung Kembs des Spargelhofes Hay nachgewiesen.

Artenschutzrechtliche Belange werden in einem gesonderten Gutachten vom Kieler Institut für Freiraumökologie ermittelt. Unter Berücksichtigung zeitlicher Einschränkungen in der Baufeldräumung und gutachterlicher Überprüfung des Aldi-Marktes hinsichtlich eines Feldermausbesatzes mit ggf. erforderlichen Ersatzquartieren können artenschutzfachliche Hindernisse vermieden werden. Entsprechende Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden in einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Lairm Consult GmbH vom Februar 2016 aufgezeigt und beurteilt. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das nahe gelegene Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen (Grabhügel). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine abschirmende Bepflanzung erforderlich. Diese ist im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird zudem eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

3. Alternative Planungsüberlegungen

Für die Verbesserung der Attraktivität der Nahversorgungssituation soll der bestehende Standort aufgewertet werden. Alternative Standorte sind dazu nicht erforderlich und bieten sich auch nicht an. Bei der Anordnung der Bebauung, Erschließung und bei den Stellplätzen sind unterschiedliche Lösungsansätze überprüft worden. Diese beinhalteten neben einem Neubau im Süden des Plangebietes, die Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie den nun favorisierten Ansatz eines Abrisses des bestehenden Aldi-Marktes mit anschließendem Neubau und einer Drehung der Ausrichtung. Ausschlaggebend für die Wahl der jetzigen Planung waren u.a. die einhergehende Entwässerung, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Erschließung des Plangebietes über den Höhenweg mit einer Wendeanlage für die Anlieferung der Lebensmittelmärkte im Plangebiet.

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelfrischemarktes (Edeka) mit integriertem Getränkemarkt um 500 m² Verkaufsfläche sowie zum Neubau des Discounters (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geschaffen. Dieses fördert viele Synergien für einen wohnortnahen Einkauf. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2014 ist die Einzelhandelssituation der Stadt Heiligenhafen untersucht und hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen bewertet worden. Mit einer zusätzlichen Verträglichkeitsuntersuchung zur Verkaufsflächenerweiterung des Standortes Bergstraße sind Schwellwerte einer maximalen Verkaufsfläche beschrieben worden, die den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt berücksichtigen und erhebliche negative Auswirkungen darauf vermeiden.

Die Planung hat Auswirkungen auf den Umgebungsschutzbereich eines frühgeschichtlichen Grabhügels. Dieser ist jedoch bereits stark durch vorhandene Bebauung, umliegende Straßen und einen Funkmast vorbelastet, so dass in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt grünordnerische Maßnahmen zur Abschirmung ausreichen, um weitere Beeinträchtigungen des Denkmals zu vermeiden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die festgesetzten Maßnahmenflächen, welche für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind, überbaut. Erforderlicher Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

5. Planinhalt

5.1. Städtebau

Die planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Erweiterungsabsichten der beiden Einzelhandelsbetriebe. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den

Ursprungsplan und dessen 1. Änderung getroffen. Die dortigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Maßnahmenflächen werden entsprechend den Anforderungen an das Vorhaben modifiziert.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen sind ein Discount-Markt und ein Frischemarkt, die jeweils Waren des täglichen Bedarfs mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel anbieten. Im Frischemarkt ist zusätzlich ein Getränkemarkt vorgesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Nutzungskatalog und zu den Verkaufsflächen können die Anforderungen an die Einzelhandelsstruktur der Stadt Heiligenhafen auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (CIMA, 2014) sowie dem Verträglichkeitsgutachten zur Verkaufsflächenerweiterung (CIMA, 2014) berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Verkaufszwecken einsehen kann. Deshalb sind auch die Kassenzone, der Bereich in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen (Packzone hinter den Kassen), sowie Pfandräume in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Dieses ist im Bauantrag darzulegen. Aktionswaren, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen, gleichwohl aber zum Geschäftsmodell sowohl des Discounters als auch des Frischemarktes gehören, werden in ihrer Verkaufsfläche beschränkt, um die Zweckbestimmung des Gebietes zu wahren. Unter Gütern des täglichen Bedarfs sind die nachfolgenden Sortimente zu verstehen:

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Reinigungsmittel
- Kosmetikartikel
- Körperpflegemittel
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Blumen
- Kurzwaren
- Papierbedarf

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht mit der festgesetzten Grundflächenzahl die vorgesehenen Baukörper. Die festgesetzte Eingeschossigkeit und die Beschränkung der Firsthöhe dienen der Einfügung der Gebäude in die Ortseingangssituation. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrt wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis max. 0,8 erforderlich.

Die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch eine zusammengezogene überbaubare Fläche im Norden und Osten des Plangebietes vorgegeben. Die Stellplätze werden westlich und teilweise südlich vor den Gebäuden mit einer Zufahrt vom Höhenweg angeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze dienen gemeinschaftlich den Nutzern des Sondergebietes. Zur Bergstraße schirmt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünstreifen das Sondergebiet zum Straßenraum ab. Zusätzliche bauliche Anlagen sind dort auf eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr beschränkt.

Die Gestaltungsregelungen und die Festsetzung der Firsthöhe werden in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 formuliert und dienen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Neben Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung werden explizit Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen getroffen. An der Bergstraße wird die bestehende Werbeanlage mit einer Höhe von 8 m berücksichtigt. Hier wird dem Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums einschließlich des Ortsrandes sowie der touristischen Funktion zur Versorgung der Touristen Rechnung getragen.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Die Lebensmittelmärkte sind über eine Zufahrt zum Höhenweg an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Verkehrstechnisch wurden Alternativen einer direkten Zufahrt zur Bergstraße und die Anbindung über einen Kreisverkehr geprüft. Diese Varianten wurden aufgrund der schwierigen Flächenverfügbarkeiten, der hohen Kosten sowie der verkehrlichen Situation verworfen.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB A 1 und bis 15 m von der K 42, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszonen sind nachrichtlich übernommen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der BAB A 1 (Abfahrtsrampe) und der freien Strecke der K 42 (Bergstraße) nicht angelegt werden. Davon unberührt bleibt eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr, die zurückhaltend ausgebildet werden soll und gegen unbefugtes Befahren gesichert werden muss. Diese Sondernutzung ist beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck zu beantragen. Neue Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nur über Ausnahme genehmigungen möglich, die mit dem LBV-SH abzustimmen sind.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

5.3. Immissionen

Das Vorhaben verursacht Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage, die Anlieferung und Haustechnik. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch Verkehrslärm der Kreisstraße Nr. 42 und der Bundesautobahn BAB A1 berührt. Die zu erwartenden

schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden in einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Lairm Consult GmbH vom Februar 2016 aufgezeigt und beurteilt. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Auf dem Flur 18 Flurstück 43/8 östlich des Plangebietes steht seit 1992 eine Windkraftanlage. Der Abstand zu den Gebäuden im Plangebiet beträgt über 700 m. Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht zulässig. Laut gemeinsamem Runderlass der Staatskanzlei, des Innenministeriums, des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie vom 26. November 2012 beträgt der Mindestabstand für Windenergieanlagen zu Gewerbegebieten 500 m. Dieser Abstand ist in der vorliegenden Planung eingehalten.

5.4. Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.5. Archäologie / Denkmalpflege

Die überplante Fläche ist ca. 140 m von dem Denkmal Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen entfernt. Beeinträchtigungen werden durch eine Abschirmpflanzung vermieden. Nähere Ausführungen siehe Umweltbericht.

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit.

6. Boden- und Gewässerschutz

6.1. Gewässer

Teile von Heiligenhafen liegen im hochwassergefährdeten Bereich. Bei gleichzeitigem Eintreffen von Ostseehochwasser und Starkregenereignissen besteht die Gefahr des Rückstaus von Oberflächenwasser. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb Regelungen zur Rückhaltung von Regenwasser zu treffen.

Im Zweifelsfall ist der landwirtschaftliche Bemessungsabfluss i. H. von 1,2 l/s*ha für die Planung zu Grunde zu legen. In diesem Zusammenhang ist das DVWK-Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein zu beachten. Eine entsprechende Änderung der Einleiterlaubnis für Niederschlagswasser ist ggf. bei geänderten Einleitmengen bei der Wasserbehörde zu beantragen, Für die Rückhaltung ist eine wasserrechtliche Anlagen-genehmigung zu beantragen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Kanalisation der Stadt Heiligenhafen ist zurzeit bereits in Teilen durch die im Laufe der Zeit zunehmende Verdichtung überlastet. Die Kanalisation unterliegt seit dem Jahr 2000 nicht mehr der Genehmigungspflicht gem. des Wasserrechts. Die Stadt prüft, inwiefern die bestehende Kanalisation die hinzukommenden Niederschlagswassermengen schadlos ableiten kann.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrswegen (Stellplatzanlagen) ist normal verschmutzt und bedarf damit vor der Einleitung einer Klärung. Die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50, Seite 829 ff) sind zu beachten. Vor Einleitung in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist eine Behandlung über entsprechende Einrichtungen (Leichtstoffrückhaltevorkehrung, Sedimentfang oder ähnliches) für die schadlose Ableitung vorzusehen.

6.2. Boden

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, sind folgende Punkte zu beachten:

- Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und