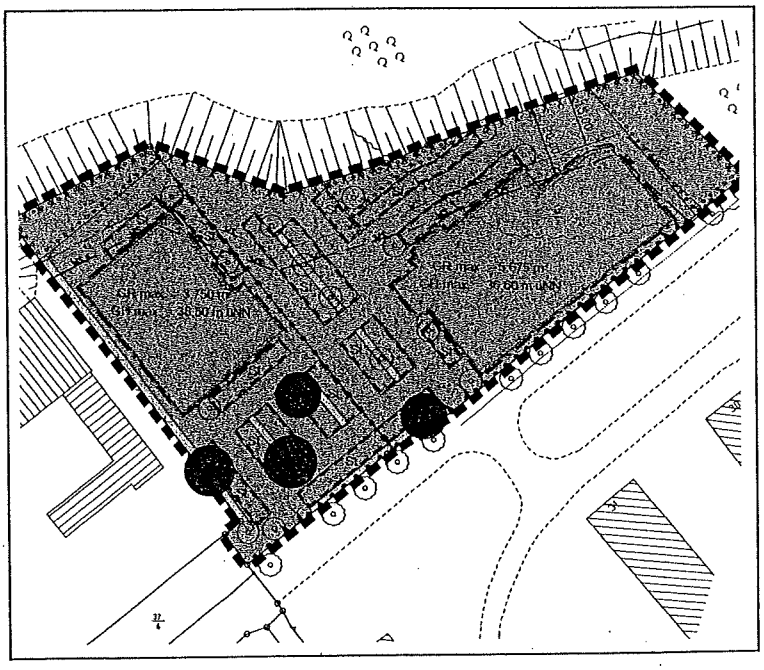
§ 10 BauGB

STADT PLÖN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 51

„Versorgungsbereich des neuen Stadtteils Stadtheide“

Begründung



März 2001

AC
ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS
Stadtplaner SRL · Architekt BDA
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-80 · fax 04821 / 682-81

Inhalt

1 Räumlicher Geltungsbereich - Lage in der Stadt Plön

2 Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

3 Lage und Situation des Plangebietes

4 Städtebauliche Zielsetzung

5. Grünordnungskonzept

6. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

7. Naturschutzrechtlicher Eingriff- und Ausgleich

8. Ver- und Entsorgung

9. Brandschutz

10. Flächenbilanz

Anlage: Pflanzliste

1. Räumlicher Geltungsbereich/ Lage in der Stadt Plön

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen 5-Seen-Kaserne im Osten der Stadt Plön und bildet nun den Eingangsbereich zum neuen Stadtteil „Stadtheide" an der Brückenstraße.
Das Gelände des Plangebiets befindet sich im südwestlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes, nordwestlich der Brückenstraße und grenzt im Süden an bestehende Bebauung. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Uferböschungsbereiche des Madebrökensees.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 1,2 ha.

2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung der 5-Seen-Kaserne im Stadtteil Stadtheide ergab sich für die Stadt Plön die Möglichkeit der Neuentwicklung eines gesamtheitlichen Stadtteils in landschaftlich ausgezeichneter und exponierter Lage.

Neben Dienstleistungsangeboten, Sportanlagen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie nicht störenden gewerblichen Einrichtungen sind hier in erster Linie Wohnbauflächen mit überwiegend aufgelockerter Einfamilienhausbebauung geplant.

Zur Komplettierung des neuen Stadtteils ist am neu zu schaffenden Stadtteileingang ein Versorgungszentrum mit zwei Verbrauchermärkten vorgesehen. Diese sollen die Versorgung des Gebietes mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sicherstellen und gleichzeitig die Versorgungssituation der Bevölkerung von Niederkleevez und den angrenzenden Siedlungsflächen verbessern.

Durch die Schaffung eines neuen Stadtteils werden neue Einwohner und damit zusätzliche Kaufkraft in die Stadt Plön gezogen. Auch im Hinblick auf die bisherige Unterversorgung der angrenzenden Stadtteile mit gut erreichbaren Versorgungsmärkten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf ist mit Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkaufsflächen nicht zu rechnen. Die beiden neuen Verbrauchermärkte im Stadtteil Stadtheide werden einen bisher ungenügend gedeckten bzw. nicht vorhandenen Bedarf decken. Die zentralen Einkaufsbereiche / Fussgängerzone der Stadt Plön sind von

der Planung nicht betroffen. Negative Auswirkungen auf die Kundenzahlen der Innenstadt sind nicht zu erwarten.

Die Landesplanungsbehörde hat dem Vorhaben im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plön im Grundsatz zugestimmt. Die Verbrauchermärkte sollen Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für die Versorgung der Bevölkerung im neuen Stadtteil Stadtheide anbieten und gleichzeitig die Versorgungssituation Niederkleevetz und angrenzenden Bereichen verbessern.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 umfasst das Gelände, auf dem beide Verbrauchermärkte geplant sind und soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Landesraumordnungsplan

Plön wird im Landesraumordnungsplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt.

Diese sollen für die Nahbereiche von mehreren ländlichen Zentralorten oder Unterzentren über die Grundversorgung hinaus mindestens teilweise Versorgungsfunktionen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs ausüben. Als zentrale Orte der mittleren Stufe soll sich die Ausstattung an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.

Darüber hinaus ist Plön als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen gekennzeichnet. Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen dienen in erster Linie dazu, den Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Stadtumlandes darzustellen und damit die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieser Bereiche und nicht zuletzt – als Entwicklungspole – die ländlichen Räume zu stärken.

Mit der Ausweisung solcher Stadt- und Umlandbereiche wird anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort allein vollziehen kann. In diesen Räumen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Bedeutung zu.

Plön befindet sich gemäß Landesraumordnungsplan in einem Raum mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (landesweite Bedeutung). Diese Räume umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit

naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz der naturnahen Landschaftsteile sowie der Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gemäß Landesraumordnungsplan liegt Plön in einem Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Dies sind Räume mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, die sich aufgrund ihrer naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und ihrer Infrastruktur für Fremdenverkehr und Erholung besonders eignen.

Das Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus hat bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum städtebaulichen Rahmenplan für das Gesamtgebiet Stadtheide sowie zur 68. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Plön die Errichtung von zwei Versorgungseinrichtungen für den täglichen und mittelfristigen Bedarf begrüßt.

Regionalplan

Neben den Übernahmen aus dem Landesraumordnungsplan werden im Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Mitte folgende Aussagen getroffen:

Die größte anstehende Stadtentwicklungsmaßnahme ist die Umnutzung der vom Bundesverteidigungsministerium aufgegebenen Fünf-Seen-Kaserne. Das Umnutzungskonzept der Stadt für dieses in bevorzugter Landschaft liegende ehemalige Kasernengelände geht davon aus, dass auf etwa 30 ha bebaubarer Fläche Gewerbeansiedlungen, Tourismus- und Wohnnutzungen sowie Nutzungen von sportlichen Einrichtungen erfolgen werden. Um die negativen wirtschaftlichen Folgen der Konversion aufzufangen, müssen mit der Umnutzung dieser Anlage vor allem auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Landschaftsrahmenplan

Analog zu den anderen übergeordneten Planungen wird auch im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III der Bereich Plön als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet sowie der Naturparke „Holsteinische Schweiz" dargestellt.

Außerdem ist das geplantes Naturschutzgebiet gemäß § 17 LNatSchG „Suhrer See" gekennzeich-

net, das gleichzeitig als Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt ist.

Flächennutzungsplan

In der 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plön ist die Fläche des Vorhabengebiets als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51, der die rechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von zwei Verbrauchermärkten schaffen soll, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Plön befindet sich kurz vor der Fertigstellung. Er sieht für das Plangebiet überwiegend eine bauliche Entwicklung vor. Der angrenzende Hang- und Sumpfwald ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG dargestellt. Für das angrenzende Ufer des Grossen Madebrökensees sind eine Erholungsnutzung und Wassersportanlagen nicht zulässig.

Grünordnerischer Fachbeitrag

Für den Vorhabenbereich des Bebauungsplans Nr. 51 wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die grünordnerischen Belange - insbesondere der angrenzenden Wald- und Wasserflächen –aufzeigt. Diese werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag mit dem Investor gesichert.

3. Lage und Situation des Plangebietes

Lage

Das Vorhabengebiet grenzt an den Uferbereich des Madebrökensees und wird im Südosten durch die Brückenstrasse begrenzt, die auch die Hauptzufahrt für den neuen Stadtteil Stadtheide darstellt.

Nutzung

Auf dem vorderen Teil des Geländes zur Brückenstraße hin befanden sich verschiedene Verwaltungsgebäude der ursprünglichen Kaserne, die mittlerweile abgebrochen sind. Im hinteren Bereich der Fläche zum Madebrökensee befinden sich Stellplatzanlagen auf offenen Sandflächen.

Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über die Brückenstrasse. Geplant sind drei Zufahrten zu den Verbrauchermärkten für Kunden- und Lieferverkehr.

Topographie

Das Gelände weist von der Brückenstraße zum Ufergelände des Madebrökensees hin ein leichtes Gefälle auf.

Landschaftliche Elemente

Das Vorhabengebiet wird landschaftlich geprägt durch die dichte Bewaldung des Uferbereichs des Madebrökensees.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Bebauungskonzept

Vorgesehen ist die Bebauung des Vorhabengebietes mit zwei Verbrauchermärkten.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Verbrauchermarkt (Edeka) direkt an der Brückenstraße geplant. Für die straßenseitige Fassade wurden besondere Gestaltungsanforderungen formuliert und festgesetzt, da das Gebäude eine wichtige raumbildende Funktion für den Eingangsbereich des neuen Stadtteils übernimmt.

Der zweite Verbrauchermarkt (Aldi) ist im westlichen Teil des Vorhabengebiets deutlich von der Brückenstrasse zurückgesetzt vorgesehen.
So konnten als erhaltenswert eingestufte Einzelbäume gesichert und in das Stellplatzkonzept integriert werden.

Erschließungs- und Stellplatzkonzept

Das Vorhabengebiet wird über die Brückenstraße erschlossen. Da dies auch die Hauptzufahrt zum neuen Stadtteil Stadtheide ist, ist die Lage der Verbrauchermärkte als äußerst verkehrsgünstig zu bezeichnen. Die geplanten Wohnbereiche werden durch Kunden- oder Lieferverkehr nicht belastet.

Vorgesehen sind drei Zufahrten von der Brückenstrasse aus für Kunden- und Lieferverkehr.

Gemäß dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein (vom 16.8.95, geändert am 9.2.96) sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Hiervon sind 90

% für Besucher/Kunden vorgesehen.

Im Plangebiet ist eine maximale Verkaufsfläche von 2.400 m² festgesetzt. Dies entspricht einem nachzuweisenden Stellplatzbedarf von 120 bis 240 Stellplätzen. Mit den geplanten 162 Stellplätzen sind somit die Anforderungen des Stellplatzerlasses voll erfüllt.

5. Grünordnungskonzept

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse des Grünordnerischen Fachbeitrags, zahlreicher Gutachten und des im Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellten Leitbilds für das Plangebiet wurde das folgende Grünordnungskonzept entwickelt:

1. Die vorhandenen Wald- und Hangbereiche im Westen unmittelbar angrenzend an den Grossen Madebrökensee sollen, vor allem aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes erhalten bleiben und geschützt werden. Diese Bereiche sollen deshalb durch einen Metallzaun entlang der Grundstücksgrenze der Verbrauchermärkte geschützt werden.

2. Die Einzelbäume, die im Rahmen des Abrisses der Kaserne erhalten werden konnten, sollen erhalten werden.

3. Die vorhandene Topographie des ehemaligen Parkplatz- und Kasernengeländes bleibt bis auf kleinere Veränderungen erhalten.

4. Aufgrund der überwiegend aufgefüllten Bodenverhältnisse soll das Oberflächenwasser des Bearbeitungsgebietes abgeleitet und z.T. ca. 300 Meter weiter nördlich am Großen Madebrökensee versickert werden.

5. Die geplanten Parkplatzflächen sollen durch Baumpflanzungen begrünt und gegliedert werden.

6. Die Gebäude der Verbrauchermärkte sollen punktuell durch eine Fassadenbegrünung in die Umgebung eingebunden werden.

6. Begründung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

6.1 Zulässige Nutzung im sonstigen Sondergebiet

Im sonstigen Sondergebiet sind entsprechend den übergeordneten Planungen und dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept nur Verbrauchermärkte für die periodische Bedarfsdeckung bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 2400 m² zulässig.

Um sicherzustellen, dass das angebotene Sortiment der Verbrauchermärkte auch dem ermittelten Bedarf für den neuen Stadtteil entspricht, wurden in den textlichen Festsetzungen das zulässige Hauptsortiment sowie ein eingeschränktes Randsortiment definiert.

Als Hauptsortiment sind für beide Märkte Güter des täglichen Bedarfs wie
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren, Getränke
- Frischwaren
- Haushaltswaren
- Drogerieartikel, Bastelartikel
- Zeitschriften, Tabakwaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren zulässig.

Darüber hinaus dürfen beide Märkte auf einem Verkaufsflächenanteil von max. 15 % ein Randsortiment mit folgenden Artikeln führen:
- HiFi-Geräte, Tonträger, EDV-Geräte und Zubehör (braune Ware)
- Elektrogroßgeräte und Elektrokleingeräte (weiße Ware)
- Geschenkartikel
- Textilien, Schuhe, Schmuck, Spielwaren, Glas, Keramik, Porzellan, Optik, Uhren, Bücher, Sportartikel
- Gartenzubehör.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Im Vorhabengebiet wird die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt und bemißt sich vorrangig durch die versiegelten Flächen, die durch das Vorhaben verursacht werden (incl. aller Zufahrten, Stellplätze und sonstiger Funktionsflächen etc.).

Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Die durch die festgesetzten Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich relativ eng an den tatsächlichen Gebäudegrenzen wie sie im Bauantrag dargestellt sind.

Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen von 36,60 m bzw. 38,40 m ü. NN entsprechen den tatsächlich geplanten Gebäudehöhen der Verbrauchermärkte von 7,00 m (Edeka) bzw. 8,80 m (Aldi).

6.3 Stellplätze / Einfahrten

Die 162 geplanten Stellplätze sind in der Planzeichnung entsprechend als Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Daneben werden die drei vorgesehenen Zufahrten von der Brückenstrasse aus entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Die übrige Grenze zur Brückenstraße hin wurde als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.4 Gestaltung

Beide Gebäude werden den Eingangsbereich zum neuen Stadtteil Stadtheide der Stadt Plön in erheblichem Maß mitprägen. Deshalb sind Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen worden, die einerseits gewährleisten sollen, dass beide Gebäude sich optisch in die angrenzende Bebauung einfügen.
Andererseits sollen durch ein Mindestmaß an gestalterischen Anforderungen reine „funktionale Kisten" vermieden werden.

Fassaden

Aus diesen Gründen wurden in den textlichen Festsetzungen Regelungen zu den zulässigen Fassadenfarben und -materialien getroffen.

Darüber hinaus die großflächigen Fassadenelemente durch horizontale Klinkerbänder und vertikale Alu – Elemente zu gliedern.

Dächer

Für die Dachflächen wurden Festsetzungen zu Farbe, Material und Dachneigung getroffen, um auch hier eine Einheitlichkeit und Einfügung in die umliegende Bebauung zu gewährleisten.

Werbeanlagen

Auch die zulässige Größe von Werbeanlagen an öffentlich wirksamen Fassadenbereichen wurde begrenzt, um die harmonische Farb- und Materialwahl nicht durch großflächige Werbeanlagen zu dominieren.

Funktionsflächen

Um das Gesamtbild des Versorgungszentrums optisch abzurunden, wurde für die Stellplatz- und Fahrbahnflächen geregelt, dass die beiden Eingangsbereiche der Verbrauchermärkte farblich aufeinander abzustimmen sind. Alle Funktionsflächen sind in einem Univerbund herzustellen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Bäume

Die Bäume, die während der Abbrucharbeiten auf dem Gelände erhalten werden konnten, sind weiterhin zu erhalten und in das Stellplatzkonzept zu integrieren.

Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung eine Reihe von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt, um die großflächigen Stellplatzflächen zu gliedern und zu durchgrünen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den Randbereichen des Stellplatzgeländes zur Uferböschung des Großen Madebrökensees hin, wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die ganzflächig mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dies dient einerseits der Eingrünung des Plangebietes zur Landschaft hin. Andererseits soll durch diese Pufferzonen ein zusätzlicher Schutz zu den wertvollen Waldgebieten an der Uferböschung des Großen Madebrökensees geschaffen werden.

Fassadenbegrünung

Um großflächige und ungegliederte Fassadenflächen an den beiden Verbrauchermärkten zu vermeiden, wurde neben den gestalterischen Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl partiell eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Grundstücksfreiflächen

Als weitere Begrünungsmaßnahme der insgesamt relativ stark versiegelten Gesamtfläche, sind alle Grundstücksfreiflächen, die nicht als Stellplatz- oder Erschließungsflächen genutzt werden und nicht explizit als Anpflanzflächen festgesetzt sind, gärtnerisch anzulegen.

Weitere Begrünungsmaßnahmen

Zwischen den jeweils gegenüberliegenden Stellplätzen ist ein 2 m breiter Streifen mit einer Laubholzhecke zu bepflanzen. Darüber hinaus sind die mind. 6 m² großen Baumscheiben mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Grundstückseinfriedungen

Zum Schutz der Waldfläche im Uferbereich des Großen Madebrökensees ist entlang dieser Grundstücksgrenze ein Metallzaun zu errichten. Sind neben diesem Zaun weitere Grundstückseinfriedungen vorgesehen, sind diese als Laubholzhecken herzustellen.

7. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der § 8a BNatSchG schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG vor. Daher wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Da der vorliegende Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt, muss über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden. Der GOP bietet hierfür den fachlichen Rahmen. Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt nach dem Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 03.07.1998. Darüber hinaus können nach § 8a (1) BNatSchG Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan ganz oder teilweise den Grundstücksflächen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Dieses kann ebenfalls im Rahmen des GOP erfolgen.

7.1 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen

Der aus dem Strukturkonzept entwickelte Bebauungsplanentwurf sieht für einen Großteil des Bearbeitungsgebietes die Errichtung eines Sondergebietes Einzelhandel vor. Die Grundflächenzahlen als Maß für die zulässige Bebauung liegen bei 0,8. Dies bedeutet, dass eine Bebauung bis 80 % der Baugrundstücke möglich ist. Geringfügige Überschreitungen durch Nebenanlagen sind zulässig.

Trotz einiger Vermeidungsmaßnahmen sind bei dieser Konversionsmaßnahme von den geplanten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sowie einige Bäume betroffen.

Angrenzende Waldflächen und für den Naturschutz wertvolle Strukturen konnten erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Insofern kommt es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Bodenhaushalt, Wasserhaushalt sowie Landschafts- und Ortsbild.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Grünordnerischen Fachbeitrag unter Kapitel 4 ausführlich erläutert

7.2 Vermeidungsmaßnahmen

Arten- und Biotopschutz:

- Erhaltung und Schutz der vorhandenen Waldflächen, Böschungsgehölze, Steilhänge und Kleinbiotope vor Veränderungen und baulichen Maßnahmen durch Anlage von Pufferstreifen
- Erhaltung einiger geschützter Einzelbäume
- Verwendung von heimischen Pflanzenarten bei Neupflanzungen

Bodenschutz und Bodenhaushalt:

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Flächen für Stellplätze und Zufahrten
- Der vorhandene Oberboden wird bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 gesichert. Er ist auf der Fläche zwischenzulagern und eventuell zu begrünen.
- Abtrags- und Auftragsarme Erschließung durch höhenparallele Lage der Straßen mit geringen Bodenbewegungen. Kein Abtrag von Hügeln und Hängen.

Wasserhaushalt:
- Vorklärung und Entlastung der Seen als Vorfluter durch Versickerung des Oberflächenwassers auf angrenzenden Grundstücken.

Klima- und Energiehaushalt:
- Zulassung von Dachbegrünungen als Beitrag zum Klimaausgleich und zur Verringerung der Abflussspitzen des Dachwassers.
- Fassadenbegrünung als Beitrag zum Klimaausgleich

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleich Arten- und Lebensgemeinschaften

Gehölzverluste:
Die ermittelten Gehölzverluste von ca. 2150 m² (vgl. GOP) sollen durch Neupflanzungen im privaten Bereich ausgeglichen werden.

Dabei handelt es sich um Ergänzungspflanzungen im Randbereich zu den verbleibenden Waldflächen. (im der Planzeichnung als Anpflanzflächen festgesetzt). Mit ca. 1090 m² Neupflanzungen können die bilanzierten Gehölzverluste zur Hälfte ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von ca. 1060 m².

Eine zusätzliche Kompensation ergibt sich durch die Pflanzung von ca. 230 lfm Laubholzschnitthecken. Außerdem sind Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Die Bepflanzung der verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mehrreihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.

Baumverluste:
Die Baumverluste im Geltungsbereich belaufen sich auf 4 Einzelbäume, die allerdings bereits bei den Abbrucharbeiten gerodet wurden.

Einige neue Baumpflanzungen sind im Rahmen der Begrünung des Gebietes vorgesehen. Mit insgesamt 32 Neupflanzungen werden die Baumverluste im Gebiet im Verhältnis 8:1 ausgeglichen.

Waldabstände:
Waldverluste wird es nicht geben. Der Waldschutzstreifen wurde mit Einverständnis des zuständigen Forstamtes auf 20 m, für Teilbereiche auf 15 m reduziert. Auflage ist ein Schutzzaun entlang der

Waldgrenze.

Ausgleich Bodenhaushalt

Als Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes ist für ca. 4.280 m² die Entsiegelung von Bodenflächen notwendig.

Nach der Gegenüberstellung von vorhandenen und geplanten Bodenversiegelungen im Gebiet des B-Plan Nr. 50 sind zusätzliche Bodenentsiegelungsmaßnahmen von ca. 2,9 ha berechnet worden.

Auf insgesamt 1,6 ha ist dort die Entsiegelung des Seeufers und die Wiederherstellung eines naturnahen Seeufers vorgesehen. Von diesen insgesamt ca. 16.000 m² Entsiegelung und naturnaher Gestaltung werden 4.300 m² als Ausgleich für die zusätzlichen Bodenversiegelungen im Bereich des B-Planes Nr. 51 festgelegt.

Ausgleich Wasserhaushalt

Schmutzwasser:
Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Sondergebietes wird über das vorhandene Rohrsystem der ehemaligen Kaserne abgeleitet und über eine Pumpstation der Kläranlage der Stadt Plön zugeführt.

Oberflächenwasser:
Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Versickerung ist ca. 300 m weiter nördlich am Großen Madebrökensee an einem neuen Regenwasserrückhalte- und einem Versickerungsbecken im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung bindend festgelegt.

Ausgleich Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild der ehemaligen Kaserne wird durch die vorgesehene Bebauung mit Verbrauchermärkten im Plangebiet verändert und geringfügig beeinträchtigt. Allerdings werden bis auf einige Gehölz- und Baumverluste keine weiteren Beeinträchtigungen auftreten. Einige neue Gehölzpflanzungen und die Fassadenbegrünung sollen eine Einbindung in das Landschaftsbild bewirken, sodass Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

8. Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Frischwassernetz der Schleswag AG, Betriebsstätte Plön, angeschlossen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Sondergebietes wird über das vorhandene Rohrsystem der ehemaligen Kaserne abgeleitet und über eine Pumpstation der Kläranlage der Stadt Plön zugeführt

Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Versickerung ist ca. 300 m weiter nördlich am Großen Madebrökensee an einem neuen Regenwasserrückhalte- und einem Versickerungsbecken im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung bindend festgelegt.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das vorhandene Ortsnetz der Schleswag AG, Betriebsstätte Plön, sichergestellt.

Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes ist im Anschluss an die angrenzend vorhandene Bebauung neu herzustellen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist nach dem Abfallbeseitigungsgesetz Angelegenheit des Kreises Plön.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Plön und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Nähe zum Großen Madebrökensee sichergestellt.

10. Flächenbilanz

Überbaubare Grundstücksfläche:	3.844 m²
(Aldi: 1.526 m²)	
(Edeka: 2.318 m²)	
Flächen zum Anpflanzen	1.090 m²

Stellplatz-, Erschließungs- und Restflächen:	6.813 m²
Gesamtfläche:	11.747 m²

Plön, den 27.04.2001

Der Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume:		
Bäume 1. Ordnung		
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	H, 3 x v, m.B., 12 – 14
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Prunus avium	Vogelkirsche	I.Hei,1 x v, o.B.,100-150
Salix alba	Baumweide	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	H, 3 x v, m.B., 12 – 14
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	
Gehölzflächen		
Bäume 1. Ordnung		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus exelsior	Esche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	I.Hei,1 x v, o.B.,100-150
Salix alba	Baumweide	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	Feldahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	I.Hei,1 x v, o.B.,100-150
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus intermedia	Mehlbeere	

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Cytisus scoparius	Besenginster	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Niedrige Pflanzung
Ligustrum vulgare*	Liguster	l.Str., 1 x v, 70-90
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	
Malus sylvestris	Holzapfel	Gehölzflächen:
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 2 x v, 60-100
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix caprea	Salweide	
Salix triandra	Mandelweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball	

* Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich von Kinderspielplätzen zu verwenden.