

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
X	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

41. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (östlich Bergstraße/südlich Höhenweg)

A) SACHVERHALT

Die Eigentümer der Grundstücke Höhenweg 2 und 4 beabsichtigen die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes von derzeit 900 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Verkaufsfläche sowie des bestehenden Edeka-Marktes von derzeit 1.500 m² Verkaufsfläche auf 2.000 m² Verkaufsfläche. Für diese geplanten Erweiterungen sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 50 erforderlich.

Die Eigentümer beantragen deshalb die Aufstellung einer 41. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 für diesen Bereich.

Eine entsprechende Konzeptbeschreibung ist dieser Vorlage zur Kenntnisnahme beigelegt.

B) STELLUNGNAHME

Von Seiten der Verwaltung werden gegen die Aufstellung einer 41. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 keine Bedenken erhoben. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und entsprechende Planänderungen durchzuführen.

Die Vorentwürfe der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 werden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.06.2015, 19.30 Uhr, vom planbearbeitenden Architekten erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für die Grundstücke Höhenweg 2 und 4 sind eine 41. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 aufzustellen.
2. Mit der Aufstellung der Planentwürfe ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planungen berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.
5. Mit dem Bauherrn ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
6. Die Aufstellungsbeschlüsse sind ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

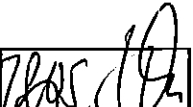

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	28.5.
Büroleitender Beamter	

Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

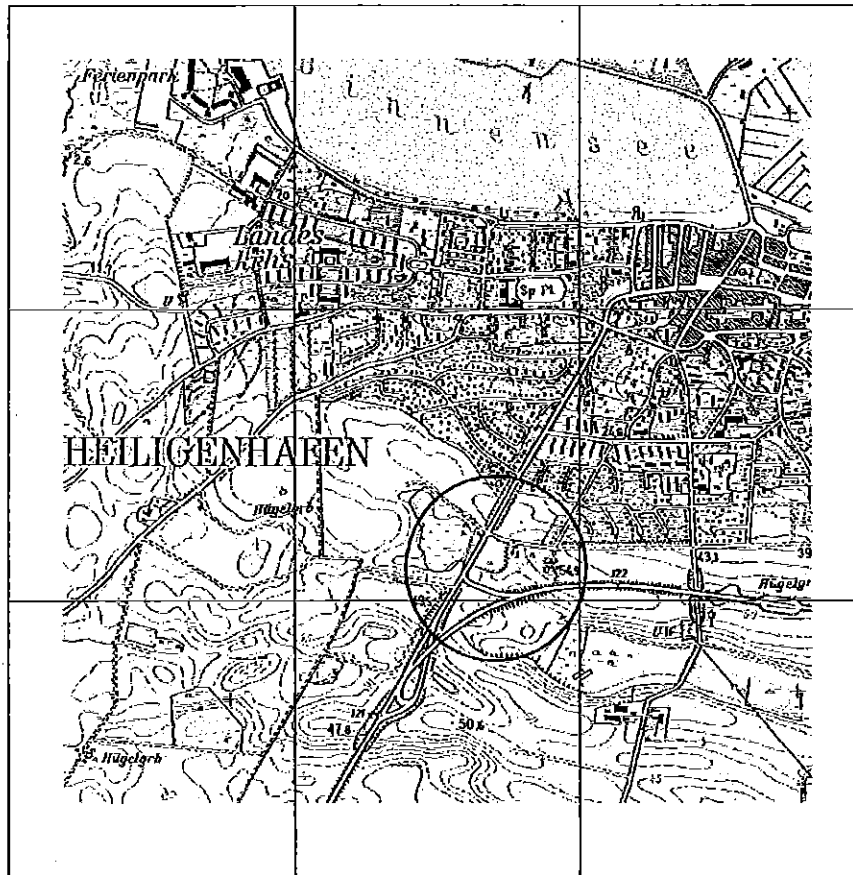
Flächennutzungsplan, 41. Änderung

Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung

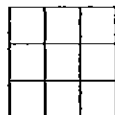
Gebiet: östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg

Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, PLA 11.06.2015



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Vorbemerkung

Nach dem BauGB 2004 ist das Bauleitplanverfahren um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt worden. Gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) dient diese insbesondere der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Unterrichtung soll möglichst frühzeitig erfolgen und beschränkt sich daher gemäß Erlass des Innenministeriums vom 18. November 2008 - IV 648- 512.110 - auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

2. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die am Standort Bergstraße ansässigen Lebensmittelmärkte wollen ihren Auftritt in Heiligenhafen optimieren. Der bestehende Aldi-Markt soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² ersetzt werden. Durch eine Drehung des Gebäudes kann die Grundstückserschließung verbessert werden. Der vor drei Jahren errichtete Edeka-Markt wird gut als Nahversorger angenommen und soll 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 werden.

3. 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 Schwerpunkt 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 einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen und verkehrlichen Entwicklung im Vordergrund.

Der Regionalplan von 2004 konkretisiert die landesraumordnerischen 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 Erholungsseignung 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.

4. Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Abbaugelände einer ehemaligen Kiesgrube, welches zwischenzeitlich als Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten erschlossen ist. Die im Süden verbliebenen unbebauten Abbauflächen sind stark ruderalisiert und verbuscht. Das Plangebiet wird in nördliche, westliche und südliche Richtung von Straßen begrenzt. Im Nordosten befindet sich ein Sendemast, welcher von Wald und waldartigen Strukturen eingegrünt wird. Die südöstlichen Flächen werden ackerbaulich bewirtschaftet. Zudem sind die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 festgesetzten, jedoch bisher nicht umgesetzten Maßnahmen am östlichen Plangebietsrand einer naturnahen Waldrandgestaltung und einer Knickneuanlage als Bestand zu werten.

Die Plangebietsgröße der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat eine Größe von ca. 2,6 ha, die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Größe von 0,9 ha.

5. Alternative Planungsüberlegungen

Für die Neuaufrichtung des Aldi-Marktes am bestehenden Standort wurden unterschiedliche Lösungsansätze diskutiert. Diese beinhalteten neben einem Neubau im Süden des Plangebietes, die Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie den nun favorisierten Ansatz eines Abrisses des bestehenden Gebäudes 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.

6. Planinhalt

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Erweiterung der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Lebensmittelbedarf– und die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Im Bebauungsplan wird ebenfalls ein Sondergebiet mit detaillierten Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und Verkaufsf lächen festgesetzt. Weiterhin sind Festsetzungen zur Zulässigkeit sowie zur Grünordnung vorgesehen. Aus der Anlage können die beabsichtigten Festsetzungen entnommen werden.

7. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

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 Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400 bereits durch vorhandene Hydranten, welche für den bestehenden Verbrauchermarkt errichtet wurden, erreicht. Die in Frage kommenden Entnahmestellen (Hydranten) befinden sich zum einen westliche rder Bergstraße in Höhe der Gasreglerstation sowie im Eingangsbereich des Trinkwasserspeicherbehälters Heiligenhafen an der Kreuzung Höhenstraße /Rauher Berg.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird das Abwasser über ein privates Pumpwerk mit einer Druckleitung an die vorhandene Abwasserdruckleitung übergeben werden.

Im Plangebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO-Gruppe. Ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit der ZVO-Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen der ZVO-Gruppe ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mind. 0,30 m zwischen diesen Kabeln und vorhandenen Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Vor Baubeginn hat in jedem Fall eine Leitungsanzeige vor Ort mit Aushändigung von Bestandsplänen an die Baufirma zu erfolgen.

8. Belange des Umweltschutzes

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 Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). 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. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

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, sowie Anlieferung und Haustechnik. Aufgrund des Abstandes zu schützenswerten Nutzungen wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Eine Anlieferung im Zeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr ist nicht zulässig.

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 und

den Funkmast sowie den vorhandenen Lebensmittelladen im Nordwesten bereits erheblich beeinträchtigt. Auch die im Süden im Nahbereich des Denkmals befindliche E 47/B 207 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 großkronigen Laubbäume zu integrieren waren. Mit der vorliegenden 2. Änderung wird ein Großteil dieser Maßnahme bauliche überformt und kann anschließend voraussichtlich nur in Teilen wieder hergerichtet werden. So ist damit zu rechnen, dass der Umgebungsbereich des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

e) Die Vermeidung von Emission 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 Plangebiet 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 Heiligenhafens langierende Touristenströme Rechnung tragen soll. Nach Abstimmung Ende 2008 mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht für das Gebiet kein hoher ökologischer Wert mehr. 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

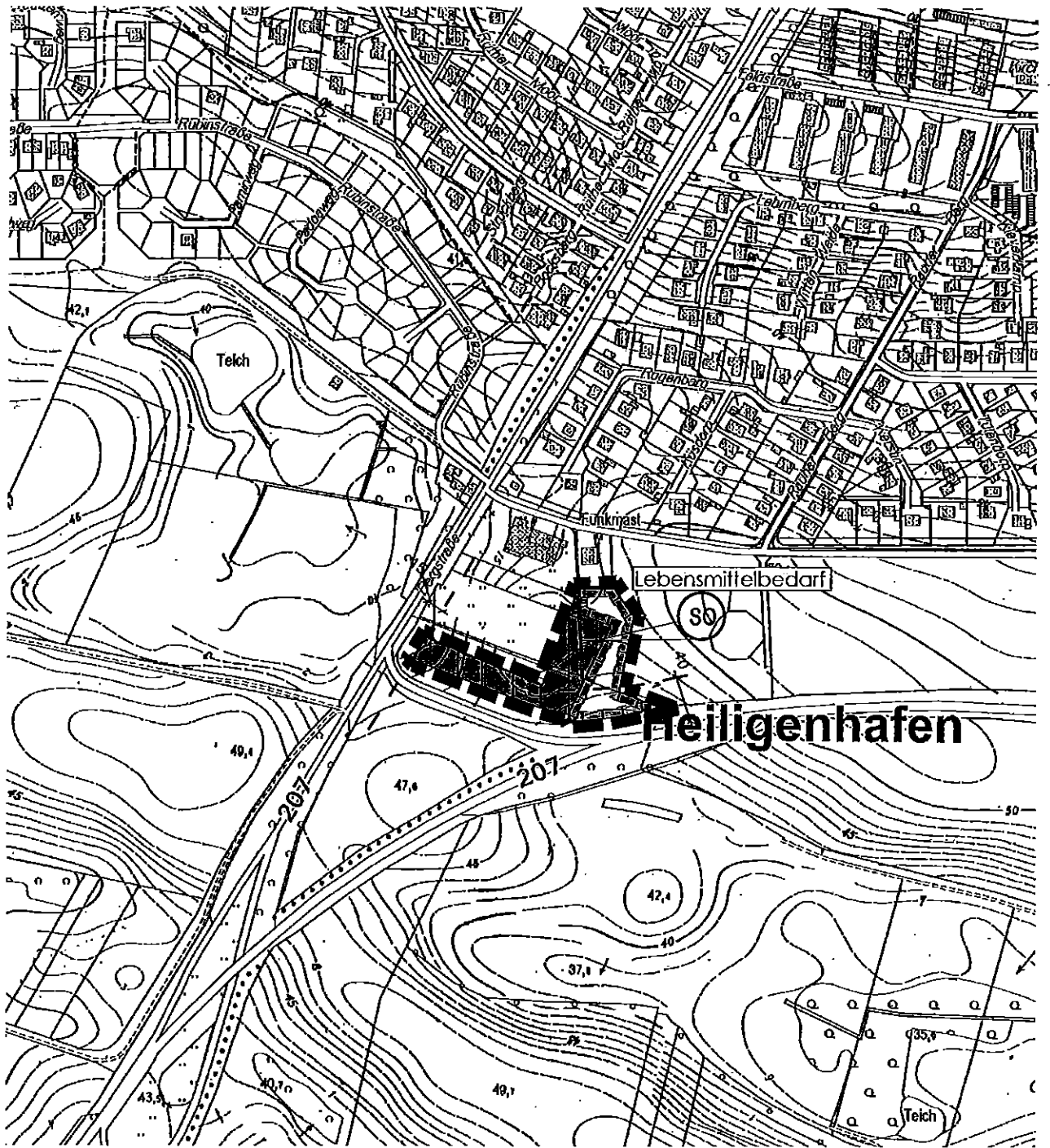
Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen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

l) 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.

9. Weiteres Vorgehen

Die betroffenen umweltbezogenen Belange werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung näher untersucht. Aussagen zum Artenschutz werden aus den Untersuchungen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes abgeleitet. Ggf. erforderliche Ergänzungen werden vorgenommen. Zudem werden Regelungen mit der Forstbehörde zur Umwandlung ausgewiesener Waldflächen erforderlich. Die denkmalrechtlichen Belange sind mit den zuständigen Fachbehörden zu klären. Die sich aus den Untersuchungen und Abstimmungen ergebenden Maßnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.



Zeichenerklärung

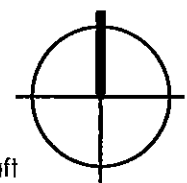


Sonstiges Sondergebiet -Lebensmittelbedarf-

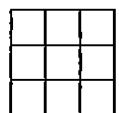
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

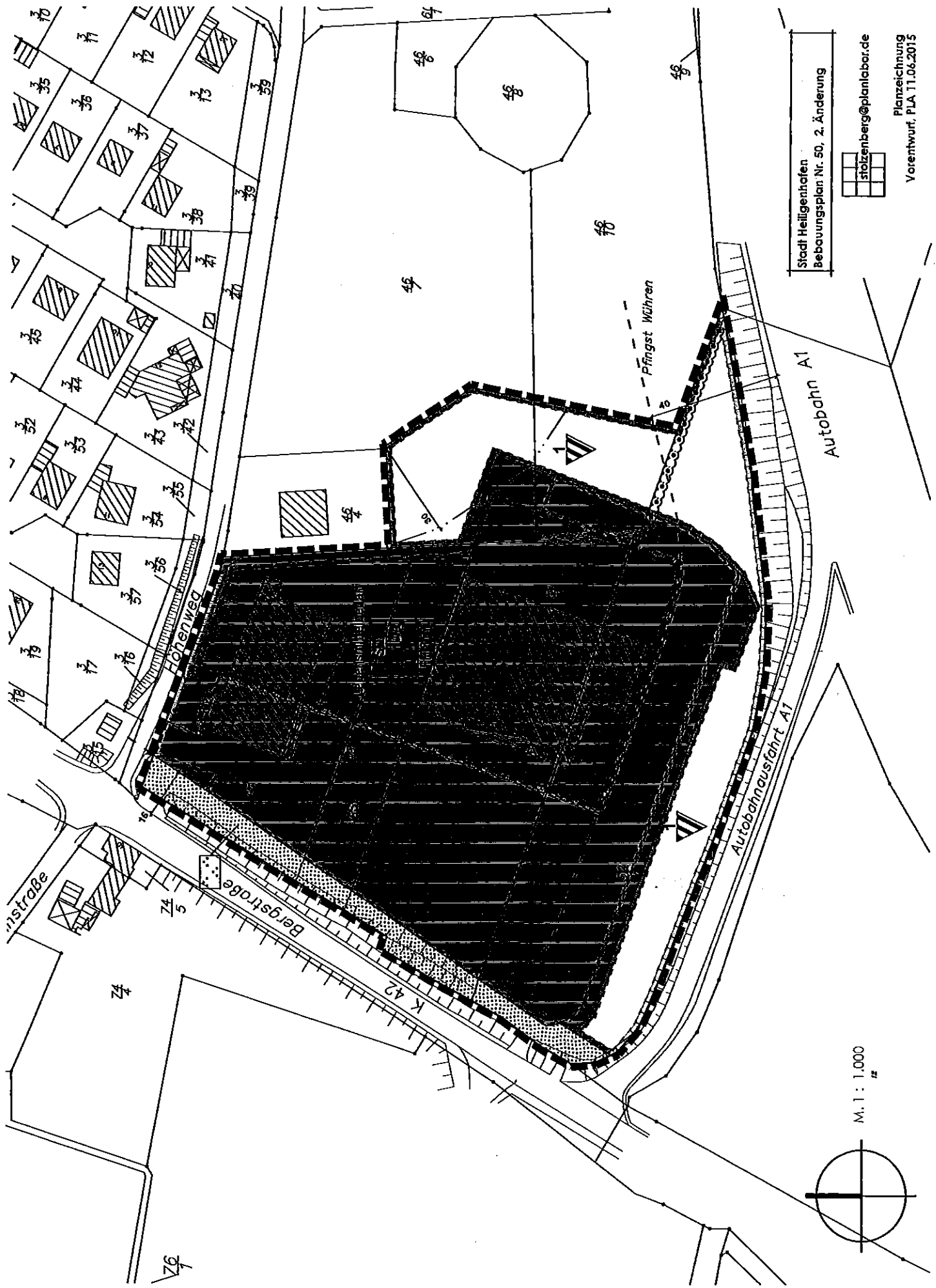
Geltungsbereich

Anbauverbotszone gem. § 9(1) FStrG, § 29 (1 und 2) StrWG



1: 5.000



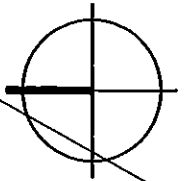


Stadt Heiligenhafen
 Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung

stolzberg@planlabor.de

Planzeichnung
 Vorentwurf, PLA 11.06.2015

M. 1 : 1,000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet

0,4

Grundflächenzahl

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GSt

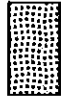
Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Grünstreifen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

Sonstige Planzeichen

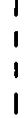


Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Vermaßung in m

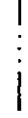
II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Anbauverbotzone gem. § 9 FStzG, § 29 StVG



Knicks gem. § 21 LNatSchG



Waldabstand gem. § 24 LWaldG

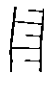
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Böschungen



Künftig fortfallender Knick

Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung



stolzberg@planlabor.de

Zeichenerklärung

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das festgesetzte SO-Gebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittelbedarf. Zulässig sind:

- ein Discount-Markt für den täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- ein Frischemarkt für den täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² und Getränkeangebot mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m².

Waren und Güter, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware) sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind vorhandene baurechtlich genehmigte Stellplätze sowie eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die mit dem Index 1 festgesetzte Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Stellplatzanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (1 Baum/10 Stellplätze).

7. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage.

Nach § 31 (1) BauGB kann ausnahmsweise die zulässige Firsthöhe im Haupteingangsbereich um 2 m überschritten werden.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Dächer:

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 30°. Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Zur Betonung besonderer Bauteile sind auch andere Dachneigungen und Materialien zulässig. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Dachflächen bis zu einer Dachneigung von max. 15° sind nur zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwände:

Für die Fassadengestaltung ist rotes Sichtmauerwerk zu verwenden. Zur Betonung besonderer Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 8 m, bezogen auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage in Zuordnung zur Zufahrt zur Stellplatzanlage zulässig.

Eine weitere freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 20 m, bezogen auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage, ist auf dem Flurstück 52/1 im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig.

Stadt Heiligenhafen, Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung

Vorentwurf, PLA 11.06.2015

