

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	19. NOV. 2015	6
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 (Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 24.09.2015 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 für den Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße, der den Neubau des Familia-Marktes vorsieht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.09.2015 bis einschließlich 14.10.2015 durchgeführt. Weiterhin hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, ihre Stellungnahme bis zum 30.10.2015 vorzubringen.

B) STELLUNGNAHME

Die in den beiden vorgenannten Verfahrensschritten eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung dazu sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine Vereinbarung geschlossen, welche die Stadt kostenfrei hält.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 (Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 (Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

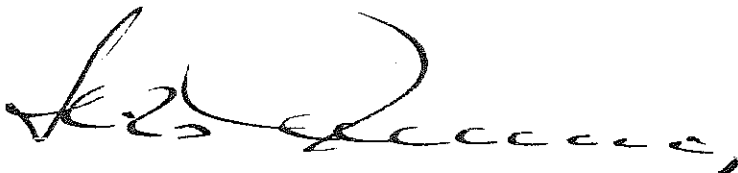
Ja-Stimmen:

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	OS. H. S. G.
Amtsleiterin / Amtsleiter	W. S. M. H.
Büroleitender Beamter	Am. S. M.

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	<p>Landesplanung, 10.11.2015</p> <p>Die Stadt Heiligenhafen plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“ die Neustrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes. Die bestehenden Betriebe sollen im Sinne eines Einkaufszentrums in einem Baukörper vereint und erweitert werden.</p> <p>Derzeit bestehen im Plangebiet neben einem Betonmischwerk zwei Baukörper, in denen auf der Basis von § 34 BauGB ein Verbrauchermarkt (Familia) mit 2.240 qm Verkaufsfläche (VK), ein Getränkemarkt (Familia) mit 400 qm VK und ein Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf (Futterhaus) mit 450 qm VK bestehen.</p> <p>Zukünftig sollen ein Verbrauchermarkt incl. Getränkeabteilung (Familia) mit bis zu 3.500 qm VK (ohne Vorkassenzone), ein Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf (Futterhaus) mit bis zu 400 qm VK und ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen mit insgesamt bis zu 250 qm VK zulässig sein. Weiterhin sollen Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Einkaufszentrums soll bis zu 4.500 qm betragen.</p> <p>Dazu soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 88 künftig ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und den entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden.</p> <p>Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt für den wesentlichen Planbereich derzeit eine Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ dar. Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diesen Teilbereich soll eine Anpassung der Darstellungen des Flä-</p>	<p>Die nebenstehende Beschreibung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen

für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>chennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 im Wege der Berichtigung erfolgen (Darstellung als Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“).</p> <p>Die Planinhalte basieren auf den Empfehlungen eines Verträglichkeitsgutachtens der Dr. Lademann & Partner GmbH vom April 2014 („Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Familia-Verbrauchermarktes“), das ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen hat.</p> <p>Der Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung liegt im Gewerbegebiet am östlichen Stadtrand von Heiligenhafen nahe der Abfahrt zur BAB 1/ B 207.</p>	
	<p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) II (Reg.-Plan II).</p> <p>Das Unterzentrum Heiligenhafen verfügt über rd. 9.100 Einwohnerinnen und Einwohner zzgl. rd. 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern im zugeordneten Nahbereich und ist mit insgesamt weniger als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche geeignet.</p> <p>Der Planbereich im Gewerbegebiet am östlichen Stadtrand von Heiligenhafen wird im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen neben dem Zentralen</p>	<p>Die landesplanerische Stellungnahme und die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkaufsflächen des geplanten Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt und Vorkassenzone/Mall, Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf sowie ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen) werden auf maximal 4.000 qm begrenzt.</p> <p>Die Stadt Heiligenhafen wird die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf eine konzeptionelle Basis stellen. Hierzu hat sie mit Beschlussdatum vom 10.11.2015 ein Einzelhandelskonzept auf den Weg gebracht.</p> <p>Die Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) des BVerwG wird zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Versorgungsbereich Innenstadt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 am südwestlichen Ortsrand als Standort zur Sicherung der Nahversorgung aufgeführt und entspricht trotz fehlender direkter Zuordnung zu den Wohngebieten dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.</p> <p>Die Planinhalte der o.a. Bauleitplanung werden aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf folgende Aspekte nicht unkritisch gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Planvorhaben überschreitet mit bis zu 4.500 qm Verkaufsfläche die nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für das Unterzentrum Heiligenhafen geltende Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 qm um 500 qm. • Fehlende direkte Zuordnung des Geltungsbereiches zu den Wohngebieten der Stadt Heiligenhafen • Auswirkungen des Planvorhabens auf den in der Innenstadt bestehenden, deutlich kleineren Nahversorgungsstandort, der eine bedeutende Rolle für die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Heiligenhafen hat. • Das Unterzentrum Heiligenhafen ist bezüglich der Nahversorgungseinrichtungen in Ansehung der zu versorgenden Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtgebiet und Nahbereich sowie in Anerkennung der zusätzlichen Kaufkraft durch Feriengäste quantitativ bereits jetzt gut aufgestellt. • Konzentration bzw. Stärkung der Nahversorgung an einem peripheren Standort am Ortsrand. <p>Insoweit wird auch auf die landesplanerischen Stellungnahmen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 der Stadt Heiligenhafen verwiesen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • In Anerkennung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum und vor dem Hintergrund, dass die Entscheidungen über die Gestaltung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der Stadt Heiligenhafen getroffen und verantwortet werden müssen, sowie • in Ansehung der mit dem Planvorhaben verfolgten Entzerrung der Kunden- bzw. Verkehrsströme in der Stadt Heiligenhafen durch Sicherung auch des zweiten solitären Nahversorgungsstandortes der Stadt neben dem Zentralen Versorgungsbereich, bin ich grundsätzlich bereit, die landesplanerischen Bedenken gegen die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 88 zurückzustellen. <p>Die Bedenken können in Ansehung des Kongruenzgebotes nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 aber nur unter der Maßgabe der Begrenzung der Verkaufsflächen des geplanten Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt einschließlich Getränkeabteilung und Vorkassenzone/ Mall, Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf sowie ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen) auf maximal 4.000 qm zurückgestellt werden (Maßgabe).</p> <p>Auf folgende Aspekte wird zudem gesondert hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Heiligenhafen wird weiterhin in der Pflicht gesehen, die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf eine konzeptionelle Basis zu stellen. Angesichts der aktuellen Planungen zur Erweiterung von Einzelhandels- einrichtungen an peripherer Stelle im Stadtgebiet muss es das Ziel der Stadt Heiligenhafen sein, ein ausgewogenes Standortgefüge von Einzelhandels-, Nahversorgungs- und auch Grenzhandelseinrichtungen im Stadtgebiet zu gewährleisten, das den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches, d. h. einen für die örtliche Bevölkerung und die Feriengä- 	

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>te/Touristen attraktiven Stadtkern, sicherstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen ein-zubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden kön-nen. 	
	<p>Im Ergebnis stehen den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen verfolgten Planungsabsichten Ziele der Raumordnung nicht entgegen, solange die Verkaufsfläche des geplanten Einkaufszentrums auf-ma-ximal 4.000 qm (Verbrauchermarkt einschließlich Getränkeabteilung und Vor-kassenzone/ Mall, Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf sowie ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen) begrenzt wird.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit die-ser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	
	<p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Mi-nisteriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gebe ich ergänzend folgende Hinweise/Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich nur auf die Erweiterung des Familia- 	<p>Die nebenstehende Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1. Die textliche Festsetzung wird wie folgt geändert: „Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind mobile Imbisswagen-/stände sowie mobile Verkaufswagen-/stände für saisonale Lebensmittel zulässig.“ Durch diese stand-</p>

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Torsten Beims
Bearbeitungsstand: 13.11.2015

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Marktes und dessen Auswirkungen. Geplant ist jedoch ein Einkaufszentrum mit bis zu 4.500 qm Verkaufsfläche plus weitere (temporäre) Ausstellungs- und Verkaufsfächen. Der Abwägung sind im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen des gesamten Vorhabens zugrunde zu legen.</p> <p>2. Im Bebauungsplan sollten die zulässigen Sortimente und maximal Verkaufsfächengrößen - bezogen auf die städtebauliche Verträglichkeit und die städtebaulichen Ziele der Stadt - festgesetzt werden. Auch für die „temporären“ Nutzungen sollten Regelungen zu Maximalgrößen und zulässigen Sortimenten getroffen werden. Ohne diese Festsetzungen dürften die Auswirkungen kaum abschätzbar sein.</p> <p>3. Bei Anwendung des § 13.a BauGB für eine Einzelhandelsplanung ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich. Die durchgeführte Prüfung und deren Ergebnis sind in der Begründung zu dokumentieren.</p> <p>4. In der Planzeichnung sollte die Zweckbestimmung des Sondergebietes ergänzt werden.</p>	<p>ortypischen, mobile Nutzungen sind keine wesentliche Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Zu 2. Der Bebauungsplan trifft hier eindeutige Festsetzungen hinsichtlich eines großen Supermarktes/Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche (hier: ohne Vorkassenzone) von höchstens 3.500 qm, eines Facheinzelhandelsbetriebes mit dem Sortiment "Tierfutter und Tierbedarf" mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 qm sowie zu ladenmäßig betriebenen Handwerksbetrieben des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsbetriebe/-flächen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 250 qm. Eine marktorientierte Flexibilität bei den Sortimentsangeboten für die sonstige Einzelhandelsbetriebe/-flächen ist aus Sicht der Stadt städtebaulich verträglich. Da der Standort in erster Linie auf den reinen Versorgungseinkauf ausgerichtet ist, steht er nur bedingt im Wettbewerb mit den auf den „Shopping-Bummel“ orientierten Innenstädten von Heiligenhafen und Burg (Stadt Fehmarn).</p> <p>3. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.</p> <p>4. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist über die Zeichenerklärung bestimmt.</p>
2	<p>Kreis Ostholstein, 30.10.2015 1. Bauleitplanung</p>	

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>a) Mit dem Erlass vom 9. September 2015 hat die Landesplanungsbehörde zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 Stellung genommen. Im Rahmen der Stellungnahme hat die Landesplanungsbehörde auf die bedeutende Rolle des in der Innenstadt bestehenden und mit rd. 1000 qm Verkaufsfläche bereits jetzt deutlich kleineren Nahversorgungsstandorts hingewiesen. Im Jahre 2010 wurde dem Standort an der Bergstraße nur auf der Basis der Umsetzung der Ergebnisse einer Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse zugestimmt. Als Begründung für die Erweiterung des Standortes an der Bergstraße zieht die Stadt die Empfehlungen des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA vom 22. April 2014 heran.</p> <p>Schon die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 durch die Landesplanungsbehörde ist vor dem Hintergrund der geplanten Dimension der Verkaufsflächen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung kritisch gesehen worden.</p> <p>Daher ist der Umfang der Verkaufsflächenenerweiterung mit der Landesplanungsbehörde zu klären; gegebenenfalls müsste vorab ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Heiligenhafen erstellt werden.</p>	<p>Zu a) Der Hinweis, den Umfang der Verkaufsflächenenerweiterung mit der Landesplanungsbehörde zu klären, ist berücksichtigt worden. Die Landesplanung ist im Rahmen der Planungsanzeige beteiligt worden.</p> <p>Darüber hinaus liegt ein Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Familia-Verbrauchermarkts aus 2014 vor, aus dem hervorgeht, dass das Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen gerecht wird und weder dem Konzentrations- und Kongruenzgebot noch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nicht widerspricht.</p>
	<p>b) Damit die auf das Baugrundstück bezogene Gesamtverkaufsfläche eindeutig bestimmt werden kann, ist die Festsetzung der Mindestgröße des Baugrundstücks erforderlich. Die Mindestgrundstücksgröße ist so festzusetzen, dass eine</p>	<p>Zu b) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Bezug auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Gesamtver-</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Teilung des Sondergebietes in zwei Baugrundstücke ausgeschlossen ist.</p> <p>c) Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) kann innerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgenutzt werden. Eine GRZ von 0,8 ergibt nur im Zusammenhang mit den überdachten Stellplätzen und deren Einschränkung nach § 21 a (3) BauNVO auf 0,1 der zulässigen Grundfläche einen Sinn. Für die Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren ist der Zusammenhang zwischen der festgesetzten GRZ und der überbaubaren Fläche darzulegen.</p>	<p>kauffläche hat einen Vorhabenbezug (hier: zulässiges Einkaufszentrum im Sonstigen Sondergebiet). Mit einer Entscheidung vom 03.04.2008 hat das BVerwG seine Rechtsprechung in Bezug auf Sondergebiete konkretisiert, in dem es die Verkaufsflächenobergrenze für Sondergebiete, die sich auf nur ein Vorhaben (Einkaufszentrum für großflächige Einzelhandelsbetriebe) beziehen, zugelassen hat.</p> <p>Darüber hinaus wird nunmehr eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Diese ermittelt sich nach den Außenmaßen des geplanten Gebäudes / Hochbaus unter Berücksichtigung eines zulässigen Vollgeschosses. Die GFZ ist innerhalb der festgesetzten Baugrenze umsetzbar. Das Sonstige Sondergebiet, in dem das geplante Einkaufszentrum errichtet werden soll, hat eine Größe von rd. 17.890 qm. Bei einer GFZ von 0,35 ergibt sich hieraus eine ebenerdige Geschossfläche vom rd. 6.260 qm innerhalb dieser sich die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums von höchstens 4.000 qm realisieren lässt.</p> <p>Durch eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums wird die höchstzulässige Verkaufsfläche eindeutig für das Vorhaben und in Bezug auf das Grundstück bestimmt.</p> <p>Zu c) Der Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von u. a. Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mitzurechnen. Analog sind diese baulichen Anlagen auch als Bestand-</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>d) Sowohl für die Höhe des Werbepylons als auch für die Höhe der Werbestelen ist die untere Bezugshöhe (ü. NHN oder vorh. Gelände) anzugeben.</p> <p>e) Die für die Grünfläche festgesetzte Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist in der Begründung näher zu erläutern, da die flächige Form für eine Abschirmung eher untypisch ist. Im Normalfall ist ein Abschirmgrün linienförmig.</p> <p>f) In der Präambel ist auf § 13a BauGB hinzuweisen.</p> <p>g) Es wird darauf hingewiesen, dass der mit 1: 1000 auf der Planzeichnung angegebene Maßstab unzutreffend ist.</p>	<p>teil der GRZ zu sehen.</p> <p>Gem. Rechtsprechung müssen Baugrenzen in einem Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass sie dem Grundeigentümer die volle Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Da die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 2 BauNVO) und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) unterschiedlichen städtebaulichen Zwecken dienen, besitzt jede dieser Festsetzungen einen eigenständigen Regelungsinhalt, der nur unter Berücksichtigung der jeweils anderen Festsetzung verwirklicht werden kann.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist zum einen durch Baugrenzen definiert. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 dürfen zum anderen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine entsprechende Flächenfestsetzung (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze) getroffen worden.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Die vorliegende Planung beabsichtigt, ca. 16.190 qm mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten und Nebenanlagen zu überbauen. Dies entspricht dann einer GRZ von 0,9. Die Festsetzung einer Überschreitung der GRZ von 0,8 ist nach § 19 (4) BauNVO als abweichende Bestimmung möglich. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.</p> <p>Zu d) – f) Die Stadt berücksichtigt die nebenstehenden Anregungen des Landkreises und ergänzt den Plan und die Begründung entsprechend. Die Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ wird gestrichen. Es handelt sich hier um eine private Grünfläche, auf der aus städtebaulicher Sicht u. a. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist.</p> <p>Zu g) Zur Vereinfachung und zur Kostenersparnis wurde den Behörden und den</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Boden- und Gewässerschutz</p> <p>Gewässerschutz</p> <p>Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen, ein Einkaufszentrum zu modernisieren, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die nachfolgenden Anregungen beachtet werden.</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Es ist vorgesehen, das Abwasser über die vorhandene Kanalisation abzuführen. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (Parkflächen und Zuwegungen) sind als normal verschmutzt einzustufen.</p> <p>Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkantisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in ein Gewässer ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.) für die schadlose Ableitung vorzusehen.</p> <p>Insgesamt wird die versiegelte Fläche vergrößert. Hier ist zu prüfen, ob die vorhandene Kanalisation die erhöhten Regenwassermengen aufnehmen kann. Ansonsten sind Retentionsmaßnahmen vorzusehen, die dann mit der notwendigen Regenwasserklärung kombiniert werden könnten (kombiniertes Regenrückhalte-</p>	<p>sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung eine verkleinerte, aber lesbare Planzeichnung des Bebauungsplans (DIN-A-3) zugeschickt. Der Bebauungsplan selbst ist im Maßstab 1:1000 ausgefertigt.</p> <p>2. Boden- und Gewässerschutz</p> <p>Gewässerschutz</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehende Situation bzw. der Versiegelungsgrad ändert sich – wenn überhaupt - nur unwesentlich. Das Plangebiet ist bereits gewerblich genutzt und wird als versiegelte und in Gebrauch befindliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Insofern wird die vorhandene Kanalisation keine erhöhten Regenwassermengen aufnehmen müssen. Der Zweckverband Ostholstein teilte mit Schreiben vom 03.11.2015 mit, dass keine Bedenken hinsichtlich der Ver- und Entsorgung bestehen. Dieses gilt so auch für die Ab-/Niederschlagswasserentsorgung.</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Regenklärbecken).	
	<p>Bodenschutz</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Alltlasten: sind nicht bekannt.</p> <p>Ich bitte folgenden Hinweis zu berücksichtigen:</p> <p>Auf dem Flurstück 21/63 wird seit 1969 ein Betonwerk betrieben, von 1983 bis 1986 war zudem eine Spedition ansässig. Seit 1971 wurde eine Eigenbedarfstankanlage mit einem oberirdischen 2.000 l Dieseltank sowie und ein Heizöltank betrieben. Zudem wurden wassergefährdende Betonzuschlagsstoffe gelagert und eingesetzt.</p> <p>Um den Vorgaben des §1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, sollte auf Grund dieser Vornutzung der Baugrund und das Grundwasser vor der Umnutzung auf Schadstoffe zu untersuchen.</p> <p>Abfall</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Bodenschutz</p> <p>Die Hinweise, dass keine grundsätzlichen Bedenken aus bodenschutzrechtlicher und aus abfallrechtlicher Sicht bestehen, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Anlagen des Betonwerks – und hier u. a. auch des Dieseltanks – nach den Regeln der Technik errichtet worden (hier u. a. Abscheideanlage nach der entsprechenden DIN-Vorschrift, bestehend aus Schlammfang, LF-Abscheider, Koaleszenzabscheider und Probeentnahmeschacht zur Aufbereitung anstehender freier Kohlenwasserstoffe für den Bereich Betankung und Fahrzeugwäsche). Bei Umnutzung werden die Anlagen wiederum nach den Regeln der Technik abzutragen bzw. zu entsorgen sein. Es erfolgt hier eine entsprechende Hinweis in der Begründung.</p>
	<p>3. Naturschutz</p> <p>Im TÖB-Beteiligungsverfahren ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:</p>	<p>3. Naturschutz</p> <p>Die Ausführungen, dass der Planung keine grundsätzlichen Naturschutzbelange entgegenstehen, werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Wie in der Begründung dargelegt, wird von der Erstellung eines Umweltberichts und einer gesonderten Umweltprüfung abgesehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge einer Berichtigung. Die gewerbliche Baufläche wird zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt.</p> <p>Ziel der Planung ist eine Neustrukturierung des dortigen Familia-Marktes. Vorgehen sind ein großer Supermarkt inkl. Getränkeabteilung und ein Facheinzelhandelsbetrieb für Tierfutter und Tierbedarf. Insgesamt soll das Vorhaben eine Verkaufsfläche von höchstens 4.500 qm umfassen. Zusammen mit den Stellplätzen wird eine Grundfläche von rd. 14.200 qm erreicht.</p> <p>Die jetzigen Gebäudebestandorte werden aufgegeben und durch einen neuen Einkaufsmarkt ersetzt, der im südlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches entstehen soll. Das Betonmischwerk wird innerhalb des Gewerbegebietes im Bereich der Industriestraße verlagert. Die erforderlichen Stellplätze für den Einkaufsmarkt entstehen im nördlichen Planbereich angrenzend zum Sundweg sowie auf der Seite zur Bundesstraße 501. Grundsätzliche Naturschutzbelange wie Schutzgebiete oder geschützte Biotope stehen dem geplanten Umbau des Einkaufszentrums nicht entgegen. Laut Abschnitt 4 (Umweltbelange) der Begründung werden die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG im weiteren Planverfahren nachgeholt. Die Untersuchungsergebnisse bitte ich der UNB vorzulegen.</p> <p>In Richtung Süden schließt sich an das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ eine private Grünfläche an, die laut Begründung und textlicher Festsetzung die Funktion als Abschirmungsgrün übernimmt. Diese Grünfläche ist heute vorhanden und auf der westlichen Böschungsläche stehen u. a. mehrere Großbäume. Wa-</p>	<p>Ein Untersuchungsergebnis zum Artenschutz wird zum Planentwurf berücksichtigt bzw. der UNB im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Die Anregung zur privaten Grünfläche wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ wird gestrichen. Es handelt sich hier um eine private Grünfläche, auf der aus städtebaulicher Sicht u. a. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Die Einbeziehung eines Teils der Grünfläche als Baugebietsfläche wird erforderlich, um das geplante Bauvorhaben städtebaulich wirksamer zu machen. Hier sollen insbesondere eine Wendeanlage für Anlieferfahrzeuge sowie Stellplätze für Mitarbeiter errichtet werden. Der Landschafts- und Flächennutzungsplan stellt zwar keine südliche Erweiterung dar, beide Pläne sind jedoch nicht als parzellenscharf zu bewerten, insbesondere dann nicht, wenn - wie hier - die Umsetzung des Vorhabens einen baulichen Flächenbedarf erkennen lässt. Es überwiegen hier also die städtebaulichen Belange. Es wird an dieser Stelle zu Abgrabungen kommen. Die in Rede stehende Fläche ist allerdings nicht mit Großbäumen bestockt. Im Rahmen der o. g. Abgrabung ist allerdings Rücksicht auf den Wurzelschutz der zu erhaltenen Bäume zu nehmen.</p> <p>Die Bestätigung des Standorts des Werbepylons wird zur Kenntnis genommen. Der Pylon soll zu Werbe- und Hinweiszwecken in Höhe der Autobahnabfahrt errichtet werden. An anderer Stelle würde er zweckorientiert keinen Sinn ergeben. Angesichts detaillierter Planungen wird nunmehr festgestellt, dass bei einer zulässigen Höhe von 25 m ein entsprechend größeres Fundament errichtet werden muss. Dieses liegt bei einer Fläche (GR) von rd. 50 qm. Insofern wird die GR und die überbaubare Grundstücksfläche nunmehr darauf ausgerichtet.</p> <p>Die Anregung zur Neuanpflanzung von Bäumen entlang des Sundwegs wird berücksichtigt. Die bestehende Baumücke östlich der Bushaltestelle wird ge-</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen

für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>rum ein Teilbereich dieser Grünfläche als Stellplatzfläche ausgewiesen wird, ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Mit dieser Festsetzung geht ein Teil der gewünschten Abschirmfunktion verloren. Im Flächennutzungsplan wie auch im Landschaftsplan ist eine südliche Erweiterung der Sondergebietsfläche nicht vorgesehen. Der Erweiterungsbereich liegt ca. 4 m höher als das jetzige Stellplatzgelände und würde zusätzliche Gehölzrodungen und erhebliche Bodenabtragungen verursachen. Die UNB plädiert für eine Beibehaltung der jetzigen SO-Gebietsgrenzen mit den angrenzenden Grünflächen als Abschirmung gegenüber der Bundesautobahn.</p> <p>Der Standort für den geplanten Werbepylon liegt laut Planzeichnung innerhalb der privaten Grünfläche, die oberhalb der Böschungsfäche gelegen ist. Sofern hierfür nur ein ca. 25 qm großes Fundament zu erstellen ist und die Angelegenheit keine weiteren Bodenversiegelungen und Abgrabungen für eine Zufahrt oder ein Plateau erforderlich macht, wird einem Pylonstandort innerhalb der Grünfläche zugestimmt. Alternativ könnte ein Pylonstandort auf der Stellplatzfläche nahe der Kreuzung K 42 / B 501 in Betracht gezogen werden.</p> <p>Am Radweg entlang der Sundstraße (K 42) stehen einzelne Bäume, die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind. Die bestehende Baumücke östlich der Bushaltestelle bitte ich durch eine Neuanpflanzung zu schließen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Baumreihe durch weitere Baumpflanzungen entlang des Radweges an der B 501 ergänzt. Nach hiesiger Einschätzung stehen diese Neuanpflanzungen im Plangebiet. Die gepflanzte Baumreihe bitte ich in die Planzeichnung zu übernehmen. Es wird für notwendig gehalten, das Erhaltungsgebot für die Bäume mit einem zusätzlichen Nachpflanzungsgebot zu ergänzen.</p> <p>Auf der Böschungsfäche östlich des „Futterhauses“ sowie im Pflanzstreifen westlich des jetzigen Einkaufsmarktes stehen zahlreiche Bäume und Sträucher, die durch die geplanten Umbaumaßnahmen verloren gehen. Es wird angeregt,</p>	<p>geschlossen.</p> <p>Die weiteren Laubbäume entlang des Radweges an der B 501 liegen auf öffentlichem Grund.</p> <p>Der Anregung zum „Ausgleich“ des Verlustes von Bäumen und Sträuchern auf der Böschungsfäche östlich des „Futterhauses“ sowie im Pflanzstreifen westlich des jetzigen Einkaufsmarktes und zur Grüngestaltung wird berücksichtigt. Es wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sind mindestens 10 standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.“ Unter Berücksichtigung der zulässigen Möglichkeit einer Stellplatzüberdachung können hier Baumpflanzungen insbesondere in den Randbereichen der Stellplatzanlage vorgesehen werden.</p>

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Torsten Beims

Bearbeitungsstand: 13.11.2015

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>diese Gehölzverluste durch weitere Baumpflanzungen hinreichend auszugleichen.</p> <p>Laut Abschnitt 3. 7 (Gestaltung) der Begründung hat das Einkaufszentrum aufgrund der Lage am östlichen Ortseingang eine besondere Bedeutung für das Erscheinungsbild der Stadt. Gestalterische Maßnahmen beziehen sich dabei nicht allein auf die Gebädekubatur und mögliche Werbeanlagen, sondern auch auf grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen, wie sie z. B. für das Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Bundesstraßenseite (B-Plan Nr. 56) festgelegt worden sind. So besteht die Möglichkeit, die geplanten Stellplatzanlagen mit größeren Einzelbäumen zu überstellen. Weiterhin könnte die Böschungsfäche gegenüber der Bundesstraße, die heute ausschließlich gemäht wird, gruppenartig mit Sträuchern oder Ziersträuchern aufgelockert werden. Ebenso wird ange-regt, das derzeit triste Erscheinungsbild der „Industriestraße“ durch Straßenbaumpflanzungen aufzuwerten. Ein Einkaufszentrum ist mehr als eine monotone Baufläche und sollte sich von dem angrenzenden Gewerbegebiet positiv abheben.</p>	
	<p>4. Bauordnung einschließlich Brandschutz</p> <p>Die Planzeichnung bitte ich zukünftig maßstäblich und ausreichend groß zu er-stellen, der jetzige Maßstab ist nicht 1 : 1000.</p> <p>Überbaubare und Stellplatzflächen können durch Flächen für die Feuerwehr ein-geschränkt werden, insbesondere durch unabhängige Feuerwehrezufahrten.</p> <p>Bei der vorgesehene(n) Löschwasserkapazität wird angesichts der Größe des geplanten Marktes von einer Sprinkleranlage ausgegangen. Sprinkler- und sons-tige Löschanlagen des Objektschutzes dürfen die Löschwasserkapazität des Grundschatzes nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Zur Vereinfachung und zur Kostenersparnis wurde den Behörden und den sons-tigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung eine verkleinerte, aber lesbare Planzeichnung des Bebauungsplans (DIN-A-3) zugeschickt. Der Bebauungsplan selbst ist im Maßstab 1:1000 ausgefertigt.</p> <p>Der Hinweis, dass überbaubare Flächen und Stellplatzflächen durch Flächen für die Feuerwehr eingeschränkt werden können (insbesondere durch unabhängige Feuerwehrezufahrten), wird zur Kenntnis genommen. Hier gelten letztendlich die rechtlichen Vorschriften für Feuerwehrezufahrten etc. Der Belang ist im Rahmen</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		des Baugenehmigungsverfahrens relevant.
2	<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 09.10.2015</p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmitteilbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der 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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Der Hinweis zum Objektschutz hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens relevant.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
3	<p>Telekom Deutschland GmbH, 19.10.2015</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Zweckverband Ostholstein, 03.11.2015</p> <p>Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Gasversorgung</p> <p>Eine Versorgung mit Gas ist möglich.</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.</p> <p>Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objektigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m3/h über einen</p>	<p>Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Nachweise und Abstimmungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Aussagen zur Löschwasserversorgung werden tlw. in die Begründung aufgenommen. Ggf. bedarf es der Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können u. a. Zisternen oder Bohrbrunnen dienen.</p> <p>Die erforderlichen Nachweise sowie die weitere Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich aber nicht auf die Ebene des Bebauungsplanes, sondern sind auf nachgeordneter Ebene zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Beachtung der Hinweise nicht entgegen.</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.</p> <p>Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Ein vorhandener SW Kanal müsste zurückgebaut werden. Das Vergehen ist mit dem ZVO abzustimmen.</p> <p>Es ist eine Änderung der vorhandenen Bausubstanz, bzw. eine höhere Ausnutzung des Grundstückes beabsichtigt. Dies kann teilweise zu einer Nachveranlagung gemäß unseren Abwasserentsorgungsbedingungen führen.</p> <p>Weitere Hinweise</p> <p>In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen.</p> <p>Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.</p> <p>Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.</p> <p>Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, bitten wir Sie sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561 / 399 320 zu erreichen ist.</p> <p>Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei</p>	

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Torsten Beims
Bearbeitungsstand: 13.11.2015

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.</p>	
<p>5 Martin und Carla Powilleit, 10.10.2015 WIDERSPRUCH</p> <p>gegen die Aufstellung des B-Plan 88 für den Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir das B-Planverfahren, hat es doch zum Ziel nachholend die wenig geordnete Entwicklung des Gebietes aus den letzten drei Jahrzehnten zu ordnen und somit Rechtssicherheit herzustellen, jedoch sehen wir die Kumulierungsregelung verletzt, weil in der Gesamtschau auf das Gebiet der Geltungsbereich des B-Plan 88 doch lediglich ein Einzelgebiet darstellt.</p>	<p>Der Widerspruch wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Anregung bewertet.</p> <p>Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll letztendlich verhindert werden, dass ein konkretes Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen. Bei der Planung geht es um einen konkreten Vorhabenbezug. Wesentlicher Hintergrund ist eine zukunftsfähige Sicherung des Einzelhandelsstandorts. Dafür bedarf es der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.</p>	
<p>RÜCKBLICK</p> <p>Es ist fest zu stellen, dass ehemals im Gesamtgebiet um unser Wohnhaus herum insgesamt sechs Einfamilienhäuser (ehemalige Nerzfarm) umgeben von Landwirtschaftsflächen standen und dort wo heute „familia“ steht einzig ein Möbelhaus und ein Mischwerk standen.</p> <p>Die Bundesstraße in Richtung Fehmarn war noch keine Autobahn mit ausgebauten Zubringern.</p> <p>Schleichend hat sich nunmehr ein Gewerbegebiet fast vollständig entwickelt, ü bestell mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Penny, Aldi, Fliegard, Calles Grenzshop, Familia, Lidl sowie dem Baumarkt Richter und ei-</p>		<p>RÜCKBLICK</p> <p>Die rückblickenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Plangebiet um einen genehmigten Einzelhandelsstandort und einen bisher genehmigten Gewerbestandort (Betonwerk). Ein Bebauungsplan besteht hier nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt für das Plangebiet derzeit eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und für den nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Gewerbliche Baufläche (G) dar. Insofern gehen die bisherigen Nutzungen mit den städtebaulichen Zielen der Stadt konform.</p> <p>Der geplante Bauflächen-/Gebietscharakter umliegender Flächen ergibt sich aus</p>

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>nem Mischwerk). Rückwärtig zu unseren Grundstücken ist zudem noch ein mehrgeschossiges Zolnhauptgebäude und eine Lagerhalle errichtet worden. - Die Bundesstraße hat sich zu einer voll ausgebauten Autobahn mit massivem Lkw-Verkehr entwickelt, der auch insbesondere nachts stattfindet. Dementgegen stehen nur noch drei „förmlich eingekehlte“ Einfamilienhäuser, wovon unseres das mittige ist.</p> <p>Umso unglaublicher ist es, das neuere Planverfahren (Lärmaktionsplanung, BPlanverf. 88, Änderung B-Plan 47 und weitere) mit nicht einmal berechtigten Flurkarten seit mehr als 10 Jahren und auch immer noch aktuell durchgeführt werden und sich damit auch im Beteiligungsverhältnis des Innenministeriums falsche Auskunft geben und „irre leiten“. - Dieser Mangel ist nachholend umgehend abzustellen!</p> <p>In der Folge ist „völlig vernebelt“ um welchen Gebietscharakter es sich im Gesamtscharakter beiderseits der Ortszufahrt und Kreisstraße an der inzwischen entstandenen Autobahnabfahrt handelt. Fragt man nach, reichen die Auskünfte vom Allgemeinen Wohngebiet bis zum Mischgebiet, wobei es sich niemals um ein WA-Gebiet (darin kein Einzelhandel zugelassen) handeln kann und auch nicht um ein MI-Gebiet, weil dies eine Ausgewogenheit zwischen Wohnen und Handel/Gewerbe verlangt (SO% zu 50 % maximal).</p> <p>Nunmehr ist geplant, das der familia-Markt und ebenso der Lidl-Markt in meiner unmittelbaren Nachbarschaft sich vergrößern wollen, wobei der familia-Markt eine eigene Abbiegespur vor unserer Haustür mit in Richtung unseres Hauses vorgelagerter Stellplatzfläche neu ausrichten will. In der Folge betrifft uns die Aufstellung des B-Plans 88 nachhaltig.</p>	<p>den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und entsprechender Änderungen sowie aus Bebauungsplänen.</p> <p>Die vorliegende Planung basiert auf einem aktuellen Höhen- und Lageplan (Vermessungsplan).</p> <p>Im Einmündungsbereich Industriestraße / Sundweg soll eine zweite Abbiegespur in der Industriestraße geschaffen werden, um eine problemlose Ableitung des Verkehrs aus der Industriestraße zu gewährleisten. Dadurch können Staubildungen und evtl. umgebungsrelevante Belastungen durch lange Haltezeiten und vermehrte-Anfahrbewegungen gemindert werden.</p>
	BEGRÜNDUNG	

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die eingetretene und weitere Entwicklung verletzt Rechtsgrundsätze des Bau- und Planungsrechtes, u.a. betreffend des Schutzzuges Wohnen, wobei der Erholungswert auf unserem Wohngrundstück durch Dauerlärm infolge der Kfz-Verkehre nachhaltig gemindert ist, infolge</p> <ul style="list-style-type: none"> - An- und Abfahrt sowie schlagender Autotüren und Heckklappen tausender Pkw täglich, einschließlich an Samstagen bis 21 Uhr und an Sonntagen von 11 -17 Uhr (Öffnungszeiten der Märkte), - Anlieferverkehre der Lkw und Kühlaster tags und auch nachts, sowie - aus ruhenden Lkw-Verkehren mit laufenden Aggregaten und Motoren des Nachts, während der Ruhe- und Nachtzeiten der Lkw-Fahrer, besonders begünstigt auch durch die zwischenzeitlich entstandene BAB A1 mit günstig gelegener Abfahrt. - Ebenso sind dadurch hohe Abgasemissionen unlängst gegeben und deren Erhöhung durch Mehrverkehre zu erwarten, was im Zuge einer UVPG zu überprüfen wäre, die im B-Planverfahren 88 nicht erfolgen soll, was wir aber verlangen. <p>Die eingetretene Entwicklung hat zwischenzeitlich zu einer erheblichen Wertminderung meiner Immobilie hinsichtlich einer Wohnnutzung und einer möglichen Veräußerung geführt, die künftige Entwicklung wird diese Effekte noch verstärken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass durch die bestehenden und rechtmäßig eingetretene Nutzungen bereits Vorbelastungen gegeben sind. Im Rahmen der Betrachtung der plangebietsbezogenen Immissionen ist hier folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • An- und Abfahrts- sowie Lieferverkehre ergeben sich bereits durch die bestehende, baurechtlich genehmigte Situation. • Der An- und Abfahrtsverkehr des vorhandenen Einkaufszentrums erfolgte bisher auch über die Industriestraße bzw. im Weiteren über den Sundweg. • Durch das Betonwerk entstand ein gewerblicher, betriebsbedingter Lärm, der hier nunmehr entfällt. <p>Darüber hinaus gilt das Gebot der planungsrechtlichen Konfliktbewältigung. In diesem Zusammenhang werden die immissionsbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der Umgebung ermittelt und fachlich bewertet. Das Ergebnis fließt alsdann in den Entwurf ein.</p> <p>Die Aussage zur erheblichen Wertminderung der Immobilie hinsichtlich einer Wohnnutzung kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht überprüft werden.</p>
<p>FAZIT</p> <p>zu (1)</p>		<p>FAZIT</p> <p>zu (1)</p> <p>Das in Rede stehende Wohngrundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbaufläche wird von gewerblichen und</p>

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Bearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Torsten Beims
Bearbeitungsstand: 13.11.2015

Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“

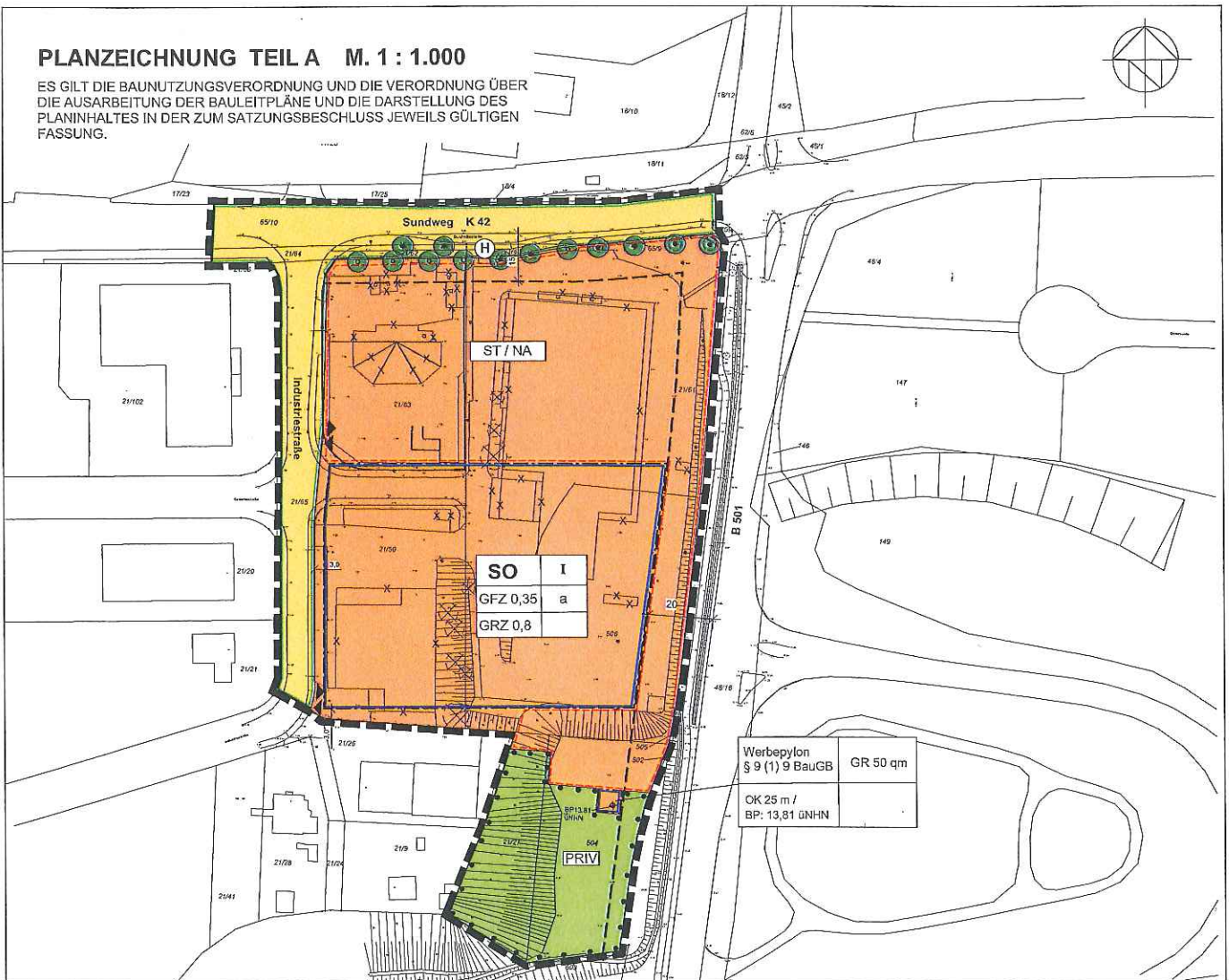
Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>zuordnen ist ?</p> <p>(2) warum ein quasi „vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 88“ einzig für das Bauvorhaben familia aufgestellt wird, ohne das Gewerbegebiet als Ganzes beidseitig der Kreisstraße - wie es nun einmal entstanden ist - zu betrachten bzw. zu überplanen und damit zu ordnen?</p> <p>(3) welche Maßnahmen planungsrechtlich zum Schutz der Wohnimmobilien getroffen werden, da unser Grundstück allein schon durch die BAB A1 (Entwurf Lärmaktionsplan) durch den dort fest gestellten Umgebungslärm über 24 Std. betroffen ist, wobei der Lärm aus den Gewerbebetrieben sowie der Kreisstraße keine bei noch nicht einmal berücksichtigt ist, und warum diese Lärmquellen keine Berücksichtigung fanden, insbesondere auch im Zuge des Planverfahrens B-Plan 88?</p> <p>Im Ergebnis sollte der B-Plan 88 unter den vorgebrachten Aspekten überarbeitet werden, besser wäre die Aufstellung eines gesamthafter B-Planes über das Gewerbegebiet beidseitig der Kreisstraße.</p>	<p>einzelhandelsbezogenen Anlagen umrahmt.</p> <p>(2) Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 verfolgt die Stadt Heiligenhafen das Ziel einer zukunftsfähigen Sicherung des Einzelhandelsstandorts. Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen/-betriebe sollen künftig u. a. in einem Baukörper vereint werden. Dafür bedarf es der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Für die weiteren Gebiete, für die keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, ergibt sich aus heutiger Sicht kein Planungsbedarf.</p> <p>(3) In Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 88 werden die immissionsbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der Umgebung ermittelt und fachlich bewertet. Das Ergebnis fließt alsdann in den Entwurf ein.</p>
	<p>Keine Anregungen haben vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Bodenverband Ostholstein 	

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN M

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1.000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM SATZUNGSBESCHLUSS JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- SO** Sonstiges Sondergebiet -Einkaufszentrum- § 11 (2) und (3) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- GFZ 0,35 Geschossflächenzahl § 16 (2) BauNVO
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 16 (3) BauNVO
- GR 50 qm Grundfläche des Werbepylons mit Flächenangabe § 16 (3) BauNVO
- OK 25 m / BP Oberkante des Werbepylons als Höchstmaß über Bezugspunkt § 16 (3) und § 18 (1) BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (3) BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- a** abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
- ST / NA** Stellplätze / Nebenanlagen
- Verkehrsflächen § 9 (1) 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein-/ Ausfahrt
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- PRIV** Private Grünfläche

- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BAUGB**
- Anbauverbotszonen zur Bundesstraße i.S.d. FStrG u. Kreisstraße i.S.d. StrWG
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäude / bauliche Anlagen, vorhanden
- Gebäude bauliche Anlagen, künftig fortfallend
- Bäume künftig fortfallend
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- 21
50
- (H) Bushaltestelle
- Bemaßung Angaben in Meter
- 20
- ⊕ Lage des Bezugspunktes für den zulässigen Werbepylon

Stadt Heiligenhafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 88

für das Gebiet "Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße"

Entwurf November 2015

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR
Oldenburg in Holstein

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**INHALT**

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN, PLANUNGSERFORDERNIS/-ZIELE UND VERFAHREN	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand.....	3
1.3 Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel	3
1.4 Bestehendes verbindliches Planungsrecht.....	4
2 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP).....	5
2.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II in Bezug auf Einzelhandelsbereiche	5
2.3 Landesplanerische Stellungnahme	5
2.4 Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen	9
3 PLANINHALT	10
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4 Verkehr	12
3.5 Nachrichtliche Übernahmen / Anbauverbot.....	13
3.6 Grünordnung / Grünfläche	13
3.7 Ver- und Entsorgung	13
3.8 Gestaltung	14
4. UMWELTBELANGE	14
5. FLÄCHENBILANZ	15
6. HINWEISE	15

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN, PLANUNGSERFORDERNIS/-ZIELE UND VERFAHREN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am 19.03.2015 den Ausstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet „Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße“ gefasst.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in den zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassungen.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Heiligenhafen und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,45 ha. Es wird im Norden durch den Sundweg (K 42), im Osten durch den Klosterforer Weg (B 501) und im Westen durch die Industriestraße begrenzt.

Der Standort ist neben einem Betonmischwerk, das im nordwestlichen Plangebiet gelegen ist, mit zwei Baukörpern bebaut, in denen ein Verbrauchermarkt, ein Getränkemarkt sowie ein Zoofachmarkt untergebracht sind. Die Baukörper sind hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes und der inneren Gebäudegliederung deutlich in die Jahre gekommen.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine kleine Grünfläche mit ausgebildeter Böschung und einem prägenden Großgrünbewuchs.

Das Umfeld des Plangebiets ist neben gewerblichen Nutzungen insbesondere durch zahlreiche weitere Einzelhandelsnutzungen i. S. einer Einzelhandelsagglomeration geprägt. Nördlich des Sundwegs ist zudem eine - in das gewerbliche Umfeld eingestreute - Wohnbebauung vorhanden.

1.3 Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel

Planungsanlass

Anlass für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist das Ziel des Zentrumsbetreibers, eine Ertüchtigung und Zukunftssicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts einleiten und dadurch das Einkaufszentrum stärken zu wollen.

Planungserfordernis und Planungsziel

Für die Stadt Heiligenhafen ergibt sich - unter Berücksichtigung des o. g. Betreiberziels - ein Planungserfordernis. Dies resultiert aus den folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Zukunftswirksame Sicherung des Einkaufszentrums in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur
- Planungsrechtliche Steuerung der künftigen Einzelhandelsstruktur an diesem Standort

Konkret sollen die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen/-betriebe künftig in Form eines Einkaufszentrums in einem Baukörper vereint werden. Der Einzelhandelsstandort soll damit an neuzeitliche Anforderungen angepasst und so aus Sicht der Stadt zukunftssicher entwickelt und gestaltet werden können. Begründet wird dies u. a. damit, dass die bestehenden

Märkte nicht über einen angemessenen Außenauftritt verfügen und eine Anpassung an neuzeitliche Laden- und Centerdesigns dringend geboten ist.

Vorgesehen sind letztendlich ein großer Supermarkt / Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3.500 qm (hier: ohne Vorkassenzone) und ein Facheinzelhandelsbetrieb für Tierfutter und Tierbedarf mit höchstens 400 qm. Darüber hinaus sind Flächen für lademäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen auf einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 250 qm vorgesehen. Insgesamt soll das Vorhaben eine Verkaufsfläche von höchstens 4.000 qm umfassen.

Für die Errichtung des Einkaufszentrums soll das Betonmischwerk innerhalb des Gewerbegebietes im Bereich der Industriestraße verlagert werden. Entsprechende Genehmigungen liegen hierfür bereits vor.

1.4 Bestehendes verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet ist bislang kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Es ist demnach dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

1.5 Planverfahren nach § 13a BauGB

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Heiligenhafen befindet, wurde zunächst geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

Voraussetzungen dafür sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird, nur wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen lässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Umstrukturierung / Erweiterung einer bestehenden, genehmigten Einzelhandelsnutzung. Das Vorhaben stellt insofern eine Maßnahme im Rahmen der Innenentwicklung auf bereits erschlossenen Bauland dar.

Zulässige Grundfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann zukünftig eine Grundfläche von rd. 16.100 qm inkl. Stellplätze realisiert werden. Diese liegt demnach deutlich unter der Grundfläche von 20.000 qm.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchti-

gung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Da es sich bei der Planung um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentrum) handelt, ist gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden. Im Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Die Stadt Heiligenhafen ist im LEP als Unterzentrum ausgewiesen. Sie liegt an einer im LEP festgelegten Landesentwicklungsachse. Diese Entwicklungsachse führt von Hamburg entlang der A1 über Lübeck bis nach Heiligenhafen. Ab Heiligenhafen läuft diese Entwicklungsachse weiter entlang der B 207 bis zum Süden der dänischen Insel Lolland.

Außerdem liegt die Stadt Heiligenhafen im Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung.

2.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II in Bezug auf Einzelhandelsbereiche

Im Regionalplan für den Planungsraum II ist Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum ausgewiesen. Weiter heißt es, dass auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken ist, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen. Die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in der Altstadt und am östlichen Ortseingang sollen erhalten werden.

2.3 Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 10.11.2015 folgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben, die hier auszugsweise wiedergegeben wird:

„Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) II (Reg.-Plan II).

Das Unterzentrum Heiligenhafen verfügt über rd. 9.100 Einwohnerinnen und Einwohner zzgl. rd. 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern im zugeordneten Nahbereich und ist mit insgesamt weniger als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche geeignet.

Der Planbereich im Gewerbegebiet am östlichen Stadtrand von Heiligenhafen wird im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen neben dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 am südwestlichen Ortsrand als Standort zur Sicherung der Nahversorgung aufgeführt und entspricht trotz fehlender direk-

ter Zuordnung zu den Wohngebieten dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Die Planinhalte der o.a. Bauleitplanung werden aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf folgende Aspekte nicht unkritisch gesehen:

- Fehlende direkte Zuordnung des Geltungsbereiches zu den Wohngebieten der Stadt Heiligenhafen.
- Auswirkungen des Planvorhabens auf den in der Innenstadt bestehenden, deutlich kleineren Nahversorgungsstandort, der eine bedeutende Rolle für die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Heiligenhafen hat.
- Das Unterzentrum Heiligenhafen ist bezüglich der Nahversorgungseinrichtungen in Ansehung der zu versorgenden Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtgebiet und Nahbereich sowie in Anerkennung der zusätzlichen Kaufkraft durch Feriengäste quantitativ bereits jetzt gut aufgestellt.
- Konzentration bzw. Stärkung der Nahversorgung an einem peripheren Standort am Ortsrand.

In Anerkennung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum und vor dem Hintergrund, dass die Entscheidungen über die Gestaltung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der Stadt Heiligenhafen getroffen und verantwortet werden müssen, sowie in Ansehung der mit dem Planvorhaben verfolgten Entzerrung der Kunden- bzw. Verkehrsströme in der Stadt Heiligenhafen durch Sicherung auch des zweiten solitären Nahversorgungsstandortes der Stadt neben dem Zentralen Versorgungsbereich, besteht die grundsätzliche Bereitschaft, die landesplanerischen Bedenken gegen die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 88 zurückzustellen. Die Bedenken können in Ansehung des Kongruenzgebotes nach Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 aber nur unter der Maßgabe der Begrenzung der Verkaufsflächen des geplanten Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt einschließlich Getränkeabteilung und Vorkassenzone/ Mall, Fachmarkt für Tierfutter und Tierbedarf sowie ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsflächen) auf maximal 4.000 qm zurückgestellt werden (Maßgabe).“

2.3.1 Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot

„Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Heiligenhafen ist gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum II 2004 als Unterzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Unterzentrums:

- (Ziel) Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.
- (Grundsatz) Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.

Der Nahbereich des Unterzentrums Heiligenhafen umfasst die Stadt Heiligenhafen, die amtsfreie Gemeinde Großenbrode sowie vier Gemeindeteile der Gemeinde Gremersdorf und somit den nördlichen Teil der Halbinsel Wägrien. Damit leben im Nahbereich weniger als 15.000

Personen. In Unterzentren mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben vorgesehen. Auch nach seiner Erweiterung wird der Familia-Markt die relevante Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 qm nicht überschreiten. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Zugleich übernimmt der Familia-Markt eine wesentliche Versorgungsaufgabe für die Touristen. Zwar weist Heiligenhafen eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte auf; diese muss allerdings vor dem Hintergrund der hohen Tourismuszahlen relativiert werden und ist vielmehr als angemessen zu beurteilen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die Touristenzahlen in den letzten Jahren stetig zugenommen haben und sich das Nachfragevolumen entsprechend erhöht hat. Das Erweiterungsvorhaben entspricht sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot.¹

2.3.2 Beeinträchtigungsgebot

„Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

(...) Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Periodischer Bedarf

Im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf wird das Vorhaben eine Umsatzumverteilungsquote von maximal 5 bis 6 % bezogen auf die Betriebe im Heiligenhafener Stadtgebiet erreichen (Szenario I: Erweiterung ausschließlich im periodischen Bedarf). Der kritische 10 %-Schwellenwert wird damit deutlich unterschritten. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung im Allgemeinen können damit ausgeschlossen werden. Dabei ist berücksichtigt, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes mit Touristen generiert wird.

Die typgleichen Anbieter in Heiligenhafen werden von dem Vorhaben am stärksten betroffen sein. Dies sind der Sky-Verbrauchermarkt in der Innenstadt sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt am Standort Höhenweg. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe dieser Betriebe ist allerdings ausgeschlossen. So ist der EDEKA-Markt am Höhenweg erst 2012 im Standortverbund mit einem Aldi-Discounter eröffnet worden und präsentiert sich als attraktiver, den aktuellen Ansprüchen der Verbraucher im vollen Umfang genügender Vollversorger. Der Verbund mit Aldi sorgt zudem für eine hohe Anziehungskraft, da die Kombination von vollsortimentiertem Verbrauchermarkt und preisaktivem Discounter in der Verbrauchergunst beson-

¹ Aus: Die Industriestraße in Heiligenhafen als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Familia-Verbrauchermarkts, Dr. Lademann & Partner, a. a. O.

ders hoch angesiedelt ist. Ferner profitiert der Standort von seiner verkehrsgünstigen und dennoch siedlungsnahen Lage am südlichen Ortseingang in unmittelbarer Nähe zur BAB-Anschlussstelle. Mit der Erweiterung wird sich der Familia-Markt einen Teil der in den letzten Jahren an den EDEKA-Standort verlorengegangenen Umsätze wieder zurückholen.

Der Sky-Verbrauchermarkt in der Innenstadt ist zwar etwas in die Jahre gekommen und weist gegenüber den übrigen Lebensmittelanbietern eine eingeschränkte Erreichbarkeit auf, kann aber von den Agglomeration- und Destinationseffekten seiner Innenstadtlage profitieren. Da die Innenstadt in starkem Maße von Touristen frequentiert wird, ergeben sich für den Sky-Markt zudem zusätzliche Umsatzpotenziale. Insbesondere die Nutzer des Jachthafens spielen dabei für den Sky-Markt eine wichtige Rolle. Von einer Gefährdung des für die Innenstadt als Magnetbetrieb fungierenden Anbieters ist daher nicht auszugehen.

Im Umland wird in erster Linie der Nahkauf in Großenbrode betroffen sein. Dieser kleinflächige Supermarkt ist vor allem auf die kleinräumige, wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in Großenbrode orientiert, was sich neben der Größe des Markts u.a. auch darin zeigt, dass es keine Frischeabteilung mehr gibt. Damit weist der Nahversorger einen anderen Versorgungscharakter als der Familia-Markt auf. Angesichts eines Umsatzrückgangs von maximal 5 % kann eine vorhabeninduzierte Schließung weitgehend ausgeschlossen werden. Die Betriebe auf Fehmarn werden nur marginal von dem Vorhaben betroffen sein (etwa 1 % Umsatzrückgang).

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens tatsächlich noch geringer ausfallen werden, da realistischerweise davon ausgegangen werden kann, dass die Erweiterungsfläche nicht vollständig vom periodischen Bedarf ausgenutzt wird. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten stellen insofern einen worst-case dar. Im Szenario II (Flächenerweiterung nur im aperiodischen Bedarf) werden die Auswirkungen naturgemäß ebenfalls deutlich geringer ausfallen und z.T. unterhalb der Spürbarkeitsschwelle liegen.

Aperiodischer Bedarf

Für das worst-case Szenario, einer vollständigen Ausnutzung der Erweiterungsfläche durch Sortimente des aperiodischen Bedarfs sind ebenfalls keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Zwar erreichen die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten in einigen Sortimenten Größenordnungen, die knapp an den kritischen 10 %-Schwellenwert reichen, eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann aber dennoch ausgeschlossen werden.

So muss berücksichtigt werden, dass die in einem Verbrauchermarkt dem Kernsortiment deutlich untergeordneten Randsortimente des aperiodischen Bedarfs nur bedingt im Wettbewerb mit den in den Innenstädten von Heiligenhafen und Burg bestehenden Betrieben stehen. Die Randsortimente bei Verbrauchermärkten erzeugen i.d.R. keine eigenständige Anziehungskraft, sondern profitieren von Mitnahmeeffekten.

Anders als der auf den reinen Versorgungseinkauf ausgerichtete Familia-Markt sind die Innenstädte von Heiligenhafen und Burg auf den erlebnisorientierten „Shopping-Bummel“ orientiert, mit einer entsprechend hohen Tourismusansprache. Der Besuchsanlass ist insofern ein anderer. Dabei profitieren die Innenstädte von ihrem Nutzungsmix, ihrer Angebotsvielfalt und ihrer mit dem ansprechen- den Stadtbild verbundenen angenehmen Einkaufsatmosphäre, die die Innenstädte deutlich vom Familia-Standort abhebt. Zudem sind die Innenstädte als funktionsfähig zu bewerten, eine signifikante Vorschädigung ist nicht zu erkennen.

Auch für den aperiodischen Bedarf gilt, dass die ermittelten Auswirkungen einen worst-case darstellen. Tatsächlich werden die Auswirkungen geringer ausfallen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Erweiterungsspielraum vollständig mit aperiodischen

Sortimenten belegt werden wird. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die absoluten Umsatzrückgänge nur sehr gering ausfallen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Dies gilt umso mehr als dass sowohl für den periodischen als auch für den aperiodischen Bedarf ein worst-case Szenario betrachtet wurde. Erfahrungsgemäß wird sich die Erweiterungsfläche sowohl auf Sortimente des periodischen als auch auf Sortimente des aperiodischen Bedarfs verteilen, mit entsprechend geringeren Auswirkungen als in den Berechnungsmodellen für den worst-case ermittelt. Die Erweiterung des Familia-Markts ist letztendlich unabhängig von ihrer konkreten Sortimentsausgestaltung verträglich in die bestehenden Strukturen integrierbar.²

2.3.3 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig, Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde.

Unabhängig davon, welchem Szenario die Erweiterung entsprechen wird, ist der Familia-Markt auch künftig als ein Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimente einzuordnen. Der Vorhabenstandort ist Teil einer seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsagglomeration, die im Regionalplan als zu erhaltender Einzelhandelsbereich definiert wird. Der gesamte Standortbereich übernimmt für Heiligenhafen und sein Umland sowie für die Touristen eine wesentliche Versorgungsaufgabe.

Zwar befinden sich im direkten Standortumfeld keine signifikanten Wohnnutzungen. Die künftige Siedlungsentwicklung Heiligenhafens wird sich jedoch auf das östliche Stadtgebiet erstrecken und damit näher an den Vorhabenstandort heranrücken. Der Standort liegt aber in jedem Fall im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Heiligenhafen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.³

2.4 Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt für den wesentlichen Bereich des Plangebietes derzeit eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und für den nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Gewerbliche Baufläche (G) dar.

Da der Bebauungsplan Nr. 88 im Planverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung. Die Gewerbliche Baufläche wird künftig als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt.

Stadtentwicklungskonzept

² Aus: Die Industriestraße in Heiligenhafen als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Familia-Verbrauchermarkts, Dr. Lademann & Partner, a. a. O.

³ Aus: Die Industriestraße in Heiligenhafen als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Familia-Verbrauchermarkts, Dr. Lademann & Partner, a. a. O.

Das Plangebiet wird im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen neben dem Zentralen Versorgungsbereich und einem Standort zur Sicherung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet als Gewerbe-/Einzelhandelsstandort aufgeführt.

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neu- bzw. Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu schaffen, ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines Einkaufszentrum sowie von ergänzenden Anlagen und Einrichtungen, insbesondere des Einzelhandels.

Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums wird auf 4.000 qm begrenzt. Durch eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche mit dem Vorhabenbezug „Einkaufszentrum“ wird die Verkaufsfläche eindeutig für das Vorhaben und auch in Bezug auf das Grundstück bestimmt.

Am Standort sind konkret zulässig:

- Großer Supermarkt / Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (ohne Vorkassenzone) von höchstens 3.500 qm
- Facheinzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment „Tierfutter und Tierbedarf“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 qm

Zusätzlich sind innerhalb des Einkaufszentrums ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsbetriebe/-flächen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 250 qm zulässig. Diese Art von Betrieben (wie z. B. ein Backshop, wie er bereits im vorhandenen Marktgebäude etabliert ist) und Flächen (z. B. Mall) stellen eine „einkaufszentrentypische“ Erscheinung dar. Durch die Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 250 qm können hier keine großen Ladeneinheiten entstehen, die wohlmöglich erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt haben könnten. Eine marktorientierte Flexibilität bei den Sortimentsangeboten für die sonstige Einzelhandelsbetriebe/-flächen ist aus Sicht der Stadt städtebaulich verträglich. Da der Standort in erster Linie auf den Versorgungseinkauf ausgerichtet ist, steht er nur bedingt im Wettbewerb mit den auf den „Shopping-Bummel“ orientierten Innenstädten von Heiligenhafen und auch Burg (Stadt Fehmarn).

Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Die Gesamtverkaufsfläche von höchstens 4.000 qm korrespondiert - rein rechnerisch - nicht mit den höchstzulässigen, betriebsbezogenen Verkaufsflächen. Hieraus resultiert eine Möglichkeit für den Zentrumsbetreiber, die innere Verteilung der einzelnen, betriebsbezogenen Verkaufsflächen im Einkaufszentrum flexibel und bedarfsgerecht gestalten zu können.

Darüber hinaus finden in einem Einkaufszentrum regelmäßig auch Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe ihren Standort. Für diese untergeordneten Nutzungen soll der Bebauungsplan zusätzliche Flächenangebote im Einkaufszentrum offerieren.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind zudem mobile Imbisswagen-/stände sowie mobile Verkaufswagen-/stände für saisonale Lebensmittel zulässig, die bspw. das Angebot für Lebensmittel (z. B. Hähnchen, Erdbeeren oder Spargel) ergänzen. Hierbei handelt es sich zwar i. d. R. nicht um bauliche Anlagen im herkömmlichen Sinne; die Wagen und Verkaufsstände sind jedoch als Nebeneinrichtungen zu betiteln. Deshalb wird die Zulässigkeit explizit festgesetzt. Durch diese „einkaufszentrentypischen“ Nutzungen sind letztendlich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zur Geschossigkeit bestimmt.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die gem. § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für sonstige Sondergebiete ausgeschöpft. Dadurch wird u. a. dem Gebot des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, entsprochen. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks im Zuge der Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle. Dadurch ist auch die ergänzende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO begründet, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Insgesamt können rd. 16.100 qm bebaut bzw. versiegelt werden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 basiert auf der vorgesehenen eingeschossigen Bebauung. Die GFZ ist gebäudeorientiert und gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der GFZ von 0,35 ergibt sich eine Geschossfläche nach den Außenmaßen des Gebäudes von rd. 6.260 qm. In Anbetracht der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 4.000 qm verbleiben rd. 2.260 qm für Anlieferungszone, Lager-, Verwaltungs-, Arbeits- und Sozialräume sowie der Gebäudewände und für die Gebäudeversorgung.

Im südlichen Plangebiet ist zu Werbezwecken ein Pylon mit einer Grundfläche (GR) von 50 qm und einer Höhe von höchstens 25 m über dem bestimmten Bezugspunkt - 13,81 über NHN - festgesetzt. Er soll bewusst in Höhe der Autobahnabfahrt sowie ortsausgangsgerichtet erstellt werden, da der zulässige Verbrauchermarkt nicht nur einen reinen Nahversorgungscharakter aufweist, sondern auch eine Versorgungsaufgabe für die Touristen aus der Region übernimmt. Darüber hinaus soll an dieser Stelle eine Bündelung der Werbung an dem Pylon erfolgen und - nicht gänzlich - straßenparallel an der B 501. Deshalb ist ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der Fläche des Sondergebietes östlich und südlich der festgesetzten Baugrenzen für die Hauptanlage freistehende Werbeschilder/-tafeln/-stelen nicht zulässig sind. Damit wird ein so genannter „Schilderwald“ vermieden.

Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss bestimmt, damit die Kubatur des Gebäudes nicht allzu mächtig in Erscheinung tritt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In der offenen Bauweise können Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge eines Gebäudes darf hierbei höchstens 50 m betragen. Das Gebäude des Einkaufszentrums soll jedoch an allen Seiten über Gebäudelängen von über 50 m verfügen, um die geplanten Nutzungen in einem einheitlichen Baukörper unterbringen zu können. Daher sollen - abweichend von der offenen Bauweise - Gebäudelängen über 50 m möglich sein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die östliche Baugrenze ist hier durch die Anbauverbotszonen zur Bundesstraße vorbestimmt.

Der Werbepylon soll – abgesetzt - im südlichen Teil des Plangebiets errichtet werden. Daher ist er als eigenständiger Standort mit einer überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zusätzlich zu der überbaubaren Grundstücksfläche werden im nördlichen, östlichen und südöstlichen Plangebiet Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen bestimmt. Hier sind bspw. - für ein Einkaufszentrum übliche - Nebenanlagen, wie z. B. Unterstände für Einkaufswagen, ebenfalls zulässig.

Weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. von § 14 (1) und (2) BauNVO, die dem Nutzungszweck und der Versorgung des Sondergebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

3.4 Verkehr

Fließender Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz bleibt über die Industriestraße bestehen. Die durch die zulässige Nutzung entstehenden Verkehre können von dem vorhandenen Straßennetz problemlos aufgenommen werden.

Im Einmündungsbereich Industriestraße / Sundweg soll eine zweite Abbiegespur im Straßenraum der Industriestraße geschaffen werden, um eine problemlose Ableitung des Verkehrs aus der Industriestraße zu gewährleisten. Dadurch können Staubildungen und umgebungsrelevante Belastungen durch lange Haltezeiten und vermehrte Anfahrbewegungen gemindert werden. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des o. g. Einmündungspunktes dar. Die dafür erforderlichen Flächen sind berücksichtigt worden und sind entsprechend als öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Zu-/Ausfahrten

Zur Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehr ist eine zentrale Zu-/Ausfahrt zur Industriestraße vorgesehen.

Angesichts der neuen geplanten Zu-/Ausfahrt wird die bisherige Anbindung an die Industriestraße grundsücksbezogen „bereinigt“. Der derzeit in das Plangebiet hineinführende öffentliche Stichweg wird dem Sondergebiet zugewiesen, da diese kleine Verkehrsfläche künftig hin-fällig ist.

Stellplatzflächen / Anlieferung

Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Innerhalb des Sondergebietes werden die Kundenstellplätze zwecks Optimierung der Betriebs- und Verkehrsabläufe sowie mit einem direkten Bezug zur geplanten Eingangssituation nördlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) angeordnet.

Darüber hinaus können im südöstlichen Grundstücksbereich Mitarbeiterstellplätze angeordnet werden. In diesem Bereich liegt auch eine geplante Wendemöglichkeit für Anlieferfahrzeuge.

ÖPNV-Erschließung

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle, die von drei Linien bedient wird, die innerhalb Heiligenhafens sowie zwischen Oldenburg i.H. und der Insel Fehmarn verkehren.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen / Anbauverbot

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 20 m von der B 501 und bis 15 m von der K 42, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszonen sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

3.6 Grünordnung / Grünfläche

Private Grünfläche

Im südlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient in erster Linie dem Schutz der Frei- und Böschungsfläche.

Aus baulichen Gründen wird es an dieser Stelle zu Abgrabungen an der Böschung kommen müssen. Die in Rede stehende Fläche ist nicht mit Großbäumen bestockt. Im Rahmen der Abgrabung ist allerdings Rücksicht auf den Wurzelschutz der zu erhaltenen Bäume zu nehmen.

Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzen sowie Bepflanzung

Der prägende Gehölzbestand auf der privaten Grünfläche wird planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet stehen entlang des Sundwegs und der B 501 Laubbäume, die erhalten bleiben. Die bestehende Baumlücke östlich der Bushaltestelle wird durch die Neuanpflanzung von Laubbäumen geschlossen. Damit entsteht eine attraktive Baumkulisse gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Weitere Laubbäume entlang der B 501 liegen auf öffentlichem Grund und ergänzen die o. g. Baumkulisse.

Zwecks „Ausgleich“ des Verlustes von Bäumen und Sträuchern auf der Böschungsfläche östlich des vorhandenen „Futterhauses“ sowie im Pflanzstreifen westlich des jetzigen Einkaufsmarktes werden innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze mindestens 10 standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen sein. Unter Berücksichtigung der zulässigen Möglichkeit einer Stellplatzüberdachung können hier Baumpflanzungen insbesondere in den Randbereichen der Stellplatzanlage vorgesehen werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Bauvorhabens wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Heiligenhafen sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Die bestehende Situation bzw. der Versiegelungsgrad ändert sich – wenn überhaupt – im Plangebiet nur unwesentlich. Das Plangebiet ist bereits gewerblich genutzt und wird als versiegelte und in Gebrauch befindliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Insofern wird die vorhandene Kanalisation keine erhöhten Regenwassermengen aufnehmen müssen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 96 cbm/h für eine Löszeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m bereits durch vorhandene Hydranten, welche für die bestehenden Märkte errichtet wurden, erreicht. Löschwasser wird seitens des ZVO jedoch nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt. Ggf. bedarf es der Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können u. a. Zisternen oder Bohrbrunnen dienen.

3.8 Gestaltung

Das Plangebiet und dessen Umgebung zeichnet sich durch eine Gemengelage mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen aus. Der Charakter des Ortsbereiches ist im Wesentlichen aber durch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Nutzungen geprägt. Hierauf ist im Rahmen der gestalterischen Ziele und Festsetzungsmöglichkeiten abzustellen.

Die äußere Gestaltung der Gebäude soll - im vorliegenden Fall - der „architektonischen Freiheit“ unterliegen. Die Umgebungsstrukturen lassen hier keine gestalterischen Prinzipien erkennen, aus denen man örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude her- bzw. ableiten kann.

Durch Werbeanlagen können allerdings Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die das Ortsbild negativ beeinflussen. Um hier eine ortsbildbezogene Beeinträchtigung auszuschließen, sind - unter Berücksichtigung der Corporate Identity einzelner Betriebe - Werbeanlagen an Gebäuden bis höchstens 2,50 m über der Traufkante eines Gebäudes zulässig. Darüber hinaus werden Leuchtwerbeanlagen mit Wechselschaltung oder bewegliche Werbeanlagen ausgeschlossen. Auf die Darlegungen unter Ziffer 3.2 zum Werbepylon und dass innerhalb der Fläche des Sondergebietes östlich und südlich der festgesetzten Baugrenzen für die Hauptanlage Werbeschilder/-tafeln nicht zulässig sind, wird hier hingewiesen.

Im Sinne einer kundenfreundlichen Gestaltung von Stellplatzflächen ist zudem die Überdachung dieser zulässig.

4. UMWELTBELANGE

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Der Standort wird bereits baulich intensiv genutzt.

Artenschutz

Aus einer artenschutzrechtlichen Einschätzung durch das beauftragte Planungsbüro und dem Landschaftsarchitekten ter Balk, Lübeck, resultiert folgendes:

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen mit gewerblich intensiven Nutzungen belegt. Lediglich im Süden des Plangebietes befinden sich bedeutende Gehölzbestände sowie eine prägende Böschungssituation. Die Gehölzbestände bleiben, auch für die dort lebenden Arten, erhalten. Die Störungsintensität ändert sich hier grundsätzlich nicht. Die Böschungssituation wird jedoch teilweise verändert (Abgrabung).

Entlang des Sundwegs und der B 501 stehen Laubbäume, die erhalten bzw. ergänzt werden. Auf dem Areal des bestehenden Marktgeländes sind partiell Laubbäume geringer Qualität vorhanden, die im Zuge der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen.

Die Planung sieht jedoch zusätzliche Laubbaumpflanzungen vor.

Für die im Gebiet anzunehmenden Artengruppen -Brutvögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer- kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bezüglich der Umsetzung der Planung, wenn folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Fledermäuse – Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben- bzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.
- Brutvögel und holzbewohnende Käfer - Die Gehölzpflege bzw. Entfernung von Gehölzbeständen ist in der Zeit vom von Oktober bis März durchzuführen, damit es nicht zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG kommt.

Weitere Artengruppen sind augenscheinlich nicht betroffen.

Die benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

Klimaschutz

Durch die bereits vorgegebenen Bestandsstrukturen kann die geplante bauliche Entwicklung ohne wesentliche Auswirkungen auf die Klimaverhältnisse erfolgen.

Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards, z. B. zur Verminderung des Primärenergiebedarfes von Gebäuden, ausgegangen werden, da diese durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen.

Altlasten und Altablagerungen

Auf dem Flurstück 21/63 wird seit 1969 ein Betonmischwerk betrieben, von 1983 bis 1986 war zudem eine Spedition ansässig. Seit 1971 wurde eine Eigenbedarfstankanlage mit einem oberirdischen 2.000 l Dieseltank sowie und ein Heizöltank betrieben. Zudem wurden wassergefährdende Betonzuschlagsstoffe gelagert und eingesetzt.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Anlagen des Betonmischwerks – und hier u. a. auch des Dieseltanks – nach den Regeln der Technik errichtet worden (hier u. a. Abscheideanlage nach der entsprechenden DIN-Vorschrift, bestehend aus Schlammfang, LF-Abscheider, Koaleszenzabscheider und Probeentnahmeschacht zur Aufbereitung anstehender freier Kohlenwasserstoffe für den Bereich Betankung und Fahrzeugwäsche). Im Rahmen der geplanten Umsiedlung werden die Anlagen wiederum nach den Regeln der Technik und auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften abzutragen bzw. zu entsorgen sein.

Immissionsschutz

... die immissionsbezogene Situation wird momentan überprüft; hierbei wird auch die Wohnbebauung nördlich Sundwegs berücksichtigt

5. FLÄCHENBILANZ

- Gesamtfläche rd. 24.500 qm, davon
- Sondergebiet rd. 17.890 qm
- Verkehrsflächen rd. 4.095 qm
- Grünfläche rd. 2.500 qm

6. HINWEISE

Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der 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 (§ 15 DSchG).

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am gebilligt.

Stadt Heiligenhafen,

.....
Der Bürgermeister