

|   | <b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b> | <b>am</b>     | <b>TOP</b> |
|---|--|---------------|------------|
| X | <b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>          | 14. SEP. 2017 | 8          |
|   | <b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>          |               |            |
|   | <b>der Stadtvertretung</b>                       |               |            |

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

## **9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 23.06.2016 beschloss die Stadtvertretung, für den Bereich der Grundstücke Sundweg 101 bis 113 eine 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit dem Planungsziel „großflächiger Einzelhandel“ im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

### **B) STELLUNGNAHME**

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113) mit Begründung ist dieser Vorlage zur Kenntnis und Beratung beigelegt.

Die Planung wird vom planbearbeitenden Architekten in einer öffentlichen Informationsveranstaltung des Stadtentwicklungsausschusses und des Wirtschaftsausschusses am Donnerstag, dem 07.09.2017, 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses vorgestellt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung geschlossen worden, die die Stadt kostenfrei hält.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101 bis 113) 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:

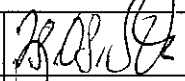
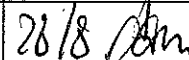
Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

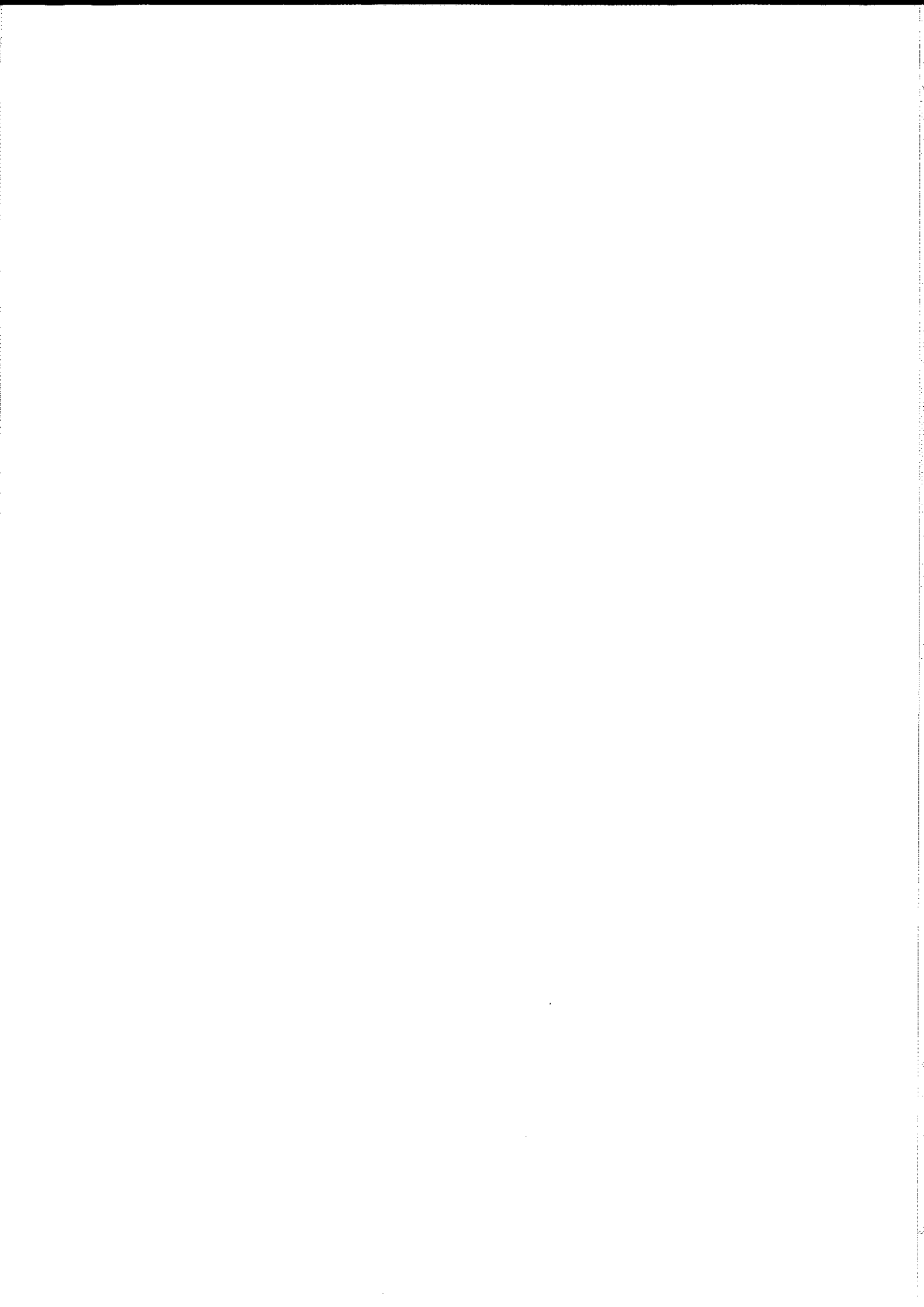
Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



(Stephan Karschnick)  
Erster Stadtrat

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter |       |
| Amtsleiterin / Amtsleiter         | 28.08.17   |
| Büroleitender Beamter             | 28/8  |

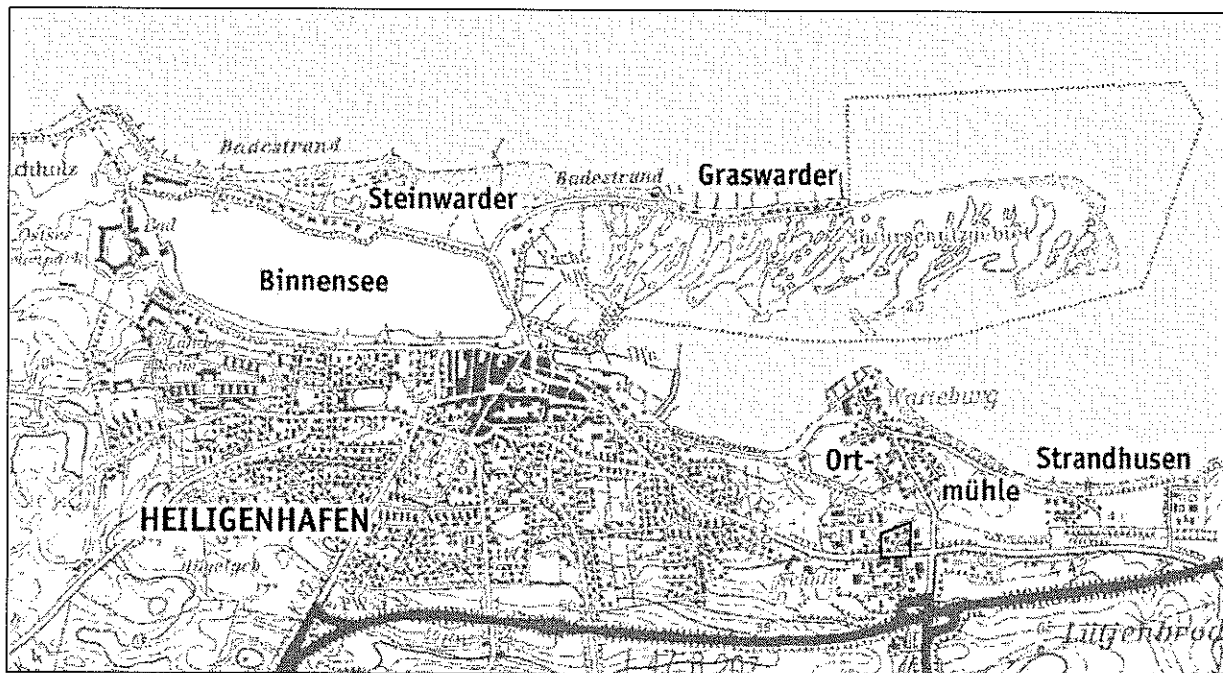






22.08.2017

# Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung u. Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ Begründung



Verfahrensstand



Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)  
Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)  
Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)  
Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)  
Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“  
Begründung

Auftraggeber  
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG  
Industriestraße 5  
24647 Wasbek

22.08.2017  
Entwurf

Planverfasser  
SWUP GmbH  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky  
Julia Kowallick M.Sc.



## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>0.</b> | <b>Präambel - Rechtsgrundlagen</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1.</b> | <b>Planungsgegenstand</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1       | Planungsanlass und Planungserfordernis   | 2         |
| 1.2       | Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich  | 2         |
| 1.3       | Ausgangssituation  | 3         |
| 1.4       | Eigentumsverhältnisse  | 4         |
| 1.5       | Bestehendes Planungsrecht  | 4         |
| 1.6       | Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB   | 4         |
| 1.7       | Übergeordnete Planungen  | 6         |
| 1.7.1     | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)   | 6         |
| 1.7.2     | Regionalplan 2004 für den Planungsraum II  | 6         |
| 1.7.3     | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 6         |
| 1.7.4     | Landesplanerische Stellungnahme  | 7         |
| 1.8       | Fachliche Vorgaben   | 9         |
| 1.8.1     | Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen  | 9         |
| <b>2.</b> | <b>Planinhalt und Abwägung</b>   | <b>10</b> |
| 2.1       | Planungsziele  | 10        |
| 2.2       | Städtebauliches Konzept  | 10        |
| 2.3       | Planinhalt und Festsetzungen   | 14        |
| 2.3.1     | Art der baulichen Nutzung  | 14        |
| 2.3.2     | Maß der baulichen Nutzung  | 22        |
| 2.3.3     | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen   | 23        |
| 2.3.4     | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  | 24        |
| 2.3.5     | Gestaltung   | 24        |
| 2.3.6     | Verkehr  | 24        |
| 2.3.7     | Ver- und Entsorgung  | 27        |
| 2.3.8     | Grünflächen  | 30        |
| 2.3.9     | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und<br>für den Erhalt von Bäumen | 30        |
| 2.3.10    | Lärm   | 31        |
| 2.4       | Nachrichtliche Übernahmen  | 32        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 2.5       | Hinweise .....  | 32        |
| <b>3.</b> | <b>Verfahren .....</b>  | <b>35</b> |
| 3.1       | Förmliches Verfahren .....  | 35        |
| <b>4.</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>   | <b>36</b> |
| <b>5.</b> | <b>Durchführung des Bebauungsplanes.....</b>                        | <b>36</b> |
| <b>6.</b> | <b>Beschluss über die Begründung .....</b>                          | <b>36</b> |
| <b>7.</b> | <b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>                      | <b>37</b> |
| <b>8.</b> | <b>Anlagen.....</b>   | <b>39</b> |
| 8.1       | Berichtigung des FNP  |           |
| 8.2       | Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse (DR. LADEMANN & PARTNER, 2015) |           |
| 8.3       | Verkehrsgutachten (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)               |           |
| 8.4       | Entwässerungskonzept (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)            |           |

### **Abbildungsverzeichnis**

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des<br>Bebauungsplans Nr. 47 ..... | 3  |
| Abb. 2: | Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans .....                                | 7  |
| Abb. 3: | Lageplan und Ansichten des Vorhabens .....   | 12 |
| Abb. 4: | Geländeschnitte des Vorhabens zum Graben (Jordan) .....                            | 13 |
| Abb. 5: | Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Heiligenhafener Liste“).....                 | 15 |
| Abb. 6: | Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL.....                             | 33 |





## **Begründung**

### **zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“**

#### **0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140).

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstücks Sundweg Nr. 113 in Heiligenhafen und betreibt dort bereits einen Lebensmitteldiscountmarkt. Der Betreiber möchte seinen Auftritt in Heiligenhafen verbessern und das Nahversorgungsangebot zeitgemäß und damit kundenfreundlicher gestalten. Durch Zukauf der westlich benachbarten Einfamilienhaus-Grundstücke ist beabsichtigt das Grundstück so zu vergrößern, dass auf dem westlichen Grundstücksteil ein größerer Neubau für einen Lidl-Markt entstehen kann. Die bestehende Immobilie soll verkleinert und anderweitig vermietet werden.

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Die genannten Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden.

Die Stadt Heiligenhafen hat in der Stadtvertretung am 23.06.2016 die Aufstellung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101-113) mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“,
- Begrenzung der Verkaufsfläche für den bestehenden Baukörper auf maximal 700 m<sup>2</sup>,
- Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sowie von Drogerie, Parfümerie und Kosmetikartikeln für den bestehenden Baukörper und
- Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

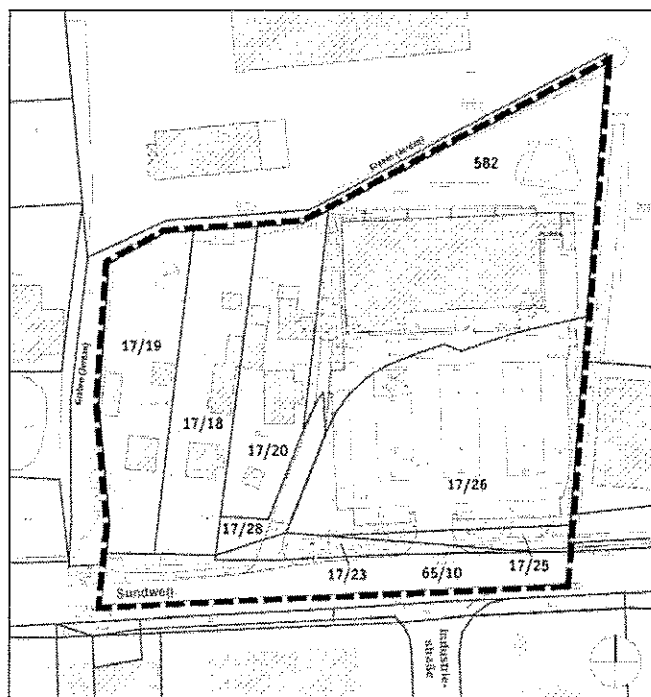
Mit der Ausarbeitung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

### **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Stadt Heiligenhafen innerhalb der Ortslage. Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.



**Abbildung 1: Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47**



Das Plangebiet umfasst das derzeitige Betriebsgrundstück des Lidl-Discountmarktes am Sundweg 113 sowie westlich davon drei weitere Grundstücke, die derzeit noch mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- den Graben „Jordan“ im Westen und im Norden,
- durch das Grundstück des Holz- und Baustoffhandels Richter im Osten und
- durch den Sundweg im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha.

Es handelt sich um die Gemarkung Heiligenhafen, Flur 16, Flurstücke 17/18, 17/19, 17/20, 17/23, 17/25, 17/26 und 17/28 und 582 vollständig sowie 65/10 teilweise.

### 1.3 Ausgangssituation

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich Einfamilienhausbebauung mit Nebengebäuden und Gartenflächen, welche für die künftige Planung abgerissen werden soll.

Im östlichen Bereich befindet sich das derzeitige Betriebsgrundstück des Lidl-Discountmarktes mit den zugeordneten Stellplätzen. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup>, davon werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche (VK) genutzt. Das Gebäude soll in Teilen erhalten werden und für eine anderweitige Ein-

zelhandelsnutzung zur Verfügung stehen. Das Grundstück ist über eine Zufahrt an den Sundweg angebunden.

Nördlich des derzeitigen Lidl-Discountmarktgebäudes befindet sich eine Grundstücksfreifläche mit Baumanpflanzungen und einem Regenwasserversickerungsbekken.

Im Westen und Norden verläuft tieferliegend außerhalb des Plangebietes der Graben „Jordan“.

Im Süden des Plangebietes sind die Verkehrsflächen des Sundweges bis zur südlichen Fahrbahnkante mit in den Geltungsbereich einbezogen. Auf der Nordseite des Sundweges verläuft abgesetzt von der Straße ein Fußweg mit einem begleitenden Grünstreifen mit einigen Straßenbäumen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines zusammenhängenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsgebietes, welches durch großflächige Baukubaturen gekennzeichnet ist.

Die Topografie des Geltungsbereiches steigt vom tiefer liegenden Sundweg im Süden (ca. 6,80 m üNN) Richtung Norden zum Stellplatzbereich und zu den Einfamilienhäusern auf ca. 8,20 m bis 8,65 m üNN an und fällt im weiteren Verlauf nach Norden zum Graben „Jordan“ auf ca. 3,80 m üNN ab. Am Baukörper des Lidl-Marktes wird der Geländesprung von der Parkplatzebene (ca. 8,30 m üNN) zur Grundstücksfreifläche nördlich des Marktes (ca. 7,20 m bis 5,20 m üNN) durch ein Kellerschoss abgefangen.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG.

#### **1.5 Bestehendes Planungsrecht**

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

#### **1.6 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierfür wurde zunächst geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen:

- Die Planung stellt eine Erweiterung/ Umstrukturierung einer bestehenden, genehmigten Einzelhandelsnutzung dar, die auf bereits bebauten und erschlossenen Flächen im Innenbereich vorgesehen ist. Damit handelt es sich um eine



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

22.08.2017

Maßnahme der Innenentwicklung.

- Weiterhin erfüllt der Bebauungsplan die Maßgabe des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.
- 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.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung 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.
- Da es sich bei der Planung um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, ist gem. Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes durch einen vorhandenen Einzelhandelsbetrieb, der hier einen vergrößerten Ersatzneubau erhalten soll und nach überschlägiger Voreinschätzung der beabsichtigten Planung 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.

Im Ergebnis erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h.

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weiterhin gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (festgesetzte zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **1.7 Übergeordnete Planungen**

### **1.7.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)**

Die Stadt Heiligenhafen ist im Landesentwicklungsplan 2010 als Unterzentrum ausgewiesen. Sie liegt an einer 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 Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

### **1.7.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II**

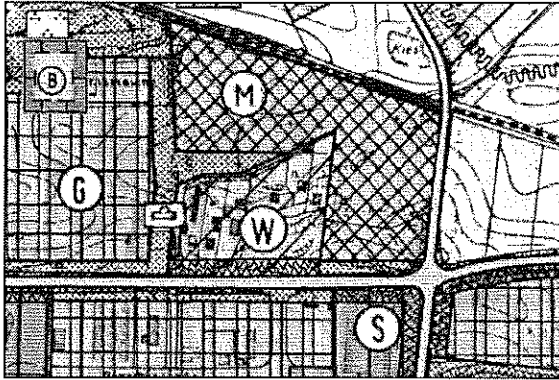
Im Regionalplan für den Planungsraum II (2004) ist Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum ausgewiesen. Hierbei ist auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen. Die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in der Altstadt und am östlichen Ortseingang sollen erhalten werden.

### **1.7.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans**



Da die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die Wohnbaufläche wird künftig als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

#### **1.7.4 Landesplanerische Stellungnahme**

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 13.04.2017 folgende vorläufige landesplanerische Stellungnahme abgegeben, die hier wiedergegeben wird:

*„Die Stadt Heiligenhafen plant im Rahmen der 9. Änderung des B-Plans Nr. 47 den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Lidl im Zuge eines Neubaus auf dem Grundstück von derzeit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf bis zu 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Der Altbau des Lidl-Marktes soll teilweise zurückgebaut und mit einer Verkaufsfläche von bis zu 650 m<sup>2</sup> nachgenutzt werden. Die Planungen sehen hier auf Forderung der Stadt den Ausschluss einer Nachnutzung durch zentren-relevanten Einzelhandel, im Besonderen durch einen Drogeriemarkt, vor. Eine Nachnutzung durch Grenzhandel oder nicht-zentren-relevanten Einzelhandel soll dagegen grundsätzlich ermöglicht werden.*

*Das Vorhaben liegt in einem durch Gewerbe und verschiedene großflächige Einzelhandelsunternehmen geprägten Gebiet ohne direkte Anbindung an die Wohngebiete der Stadt Heiligenhafen nahe der BAB1-Anschlussstelle Heiligenhafen-Ost und ist ca. 2 km vom Stadtzentrum (Altstadt) entfernt. In der Vergangenheit wurden für das Gebiet nördlich und südlich des Sundweges verschiedene B-Plan-Änderungen von der Stadt beschlossen, die jeweils Anpassungen an geplante Einzelhandelseinrichtungen bzw. die Attraktivierung bestehender Einzelhandelseinrichtungen zum Thema hatten.*

*Das von der Stadtvertretung beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heiligenhafen aus dem Jahre 2016 ordnet den Geltungsbereich der 9. Änderung des B-Plans Nr. 47 im Gewerbegebiet einem Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels zu.*

gen Einzelhandels (kein Zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB) zu. Für die Weiterentwicklung des Einzelhandels wird ein Netto-Expansionsrahmen von bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bis zu 500 m<sup>2</sup> VK nahversorgungsrelevant, bis zu 1.600 m<sup>2</sup> VK zentren-relevant und bis zu 1.400 m<sup>2</sup> VK nicht-zentren-relevant) ermittelt. Empfohlen wird eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und eine weitere Konzentration des zentren-relevanten Angebots in der Innenstadt und der nahversorgungsrelevanten Warensortimente am definierten Nahversorgungsstandort „Höhenweg“ (Standort ohne zentrale Versorgungsfunktion) und am Sonderstandort im Gewerbegebiet. Der nicht-zentren-relevante Einzelhandel soll zudem ebenfalls am Sonderstandort im Gewerbegebiet konzentriert werden.

Eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen der Erweiterung des Lidl-Marktes in Kombination mit der Errichtung eines Drogeriemarktes der DR. LADEMANN & PARTNER GMBH vom Oktober 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden kann.

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).

Die Entscheidungen über den Umgang mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl und die Nachnutzung des Altstandortes müssen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der Stadt Heiligenhafen getroffen werden.

Das Unterzentrum Heiligenhafen ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet.

Der Geltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Heiligenhafen entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung der 9. Änderung des B-Plans Nr. 47 und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Die Zustimmung ist mit Blick auf die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heiligenhafen und den Tenor der Verträglichkeitsanalyse der DR. LADEMANN & PARTNER GMBH vom Oktober 2015, die zur Kenntnis genommen werden, sowie vor dem Hintergrund der bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen der Stadt Heiligenhafen mit der folgenden Maßgabe zu verbinden:

- Die Bauleitplanung hat sicherzustellen, dass die Nachfolgenutzung des Altstandortes des Lebensmitteldiscountmarktes nicht durch zentren- oder nah-





*versorgungsrelevanten Einzelhandel (Definition gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heiligenhafen) erfolgt.“*

Dieser Maßgabe wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung gefolgt.

Zudem wird in der vorläufigen Stellungnahme der Landesplanung auf folgenden Aspekt gesondert hingewiesen:

- „- Eine mögliche Nachfolgenutzung des Altstandortes durch Grenzhandel wird nicht unkritisch gesehen. Die Landesplanung prüft derzeit eine Aktualisierung der bestehenden Leitlinien zur weiteren Entwicklung des Grenzhandels in S.-H. aus dem Jahre 2004. Die Stadt Heiligenhafen stellt mit den drei bestehenden Grenzhandelsmärkten aus raumordnerischer Sicht zwar einen relevanten Grenzhandelsstandort dar. Vor dem Hintergrund der Größenordnung der bestehenden Einrichtungen und auch im Hinblick, dass die Stadt Heiligenhafen keinen „geborenen“ Grenzhandelsstandort darstellt (das Stadtgebiet Heiligenhafen schließt nicht unmittelbar an die Grenze zum Königreich Dänemark an und verfügt über keine Grenzübergangsstelle), sollte eine mögliche Weiterentwicklung des Grenzhandels in Heiligenhafen nach hiesiger Auffassung eher auf die Bestandspflege der bestehenden Märkte und nicht auf die Ansiedlung neuer Märkte konzentriert werden.“

## **1.8 Fachliche Vorgaben**

### **1.8.1 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen**

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume, mit Ausnahme von Schalenobstbäumen wie Eßkastanie und Walnuß, sowie Pappeln, Weiden und Nadelgehölze.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist im Bauantragsverfahren ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Mindestpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrages zu ermitteln.

Baumanpflanzungen, die gemäß der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Sicherung und Verbesserung des bestehenden Nahversorgungsangebotes des Discountmarktes durch eine zeitgemäße Neugestaltung und Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“.
- Lösung des städtebaulichen Missstandes der Wohnbebauung innerhalb des Gewerbe- und Einzelhandelsgebietes durch Aufgabe dieser Nutzung zugunsten einer Erweiterung des Einzelhandels nach Westen.
- Regulierung der überbaubaren Grundfläche und der zulässigen Verkaufsfläche für das Nahversorgungsangebot eines Lebensmitteldiscountmarktes.
- Für den bestehenden Baukörper: Reduzierung der überbaubaren Grundfläche, Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 700 m<sup>2</sup> und Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sowie von Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikeln.
- Sicherung einer Begrünung der gemeinsamen Stellplatzanlage der Einzelhandelsbetriebe mit Bäumen.
- Sicherung einer straßenbegleitenden Grünfläche nördlich parallel zum Sundweg entsprechend des westlich und östlich bauleitplanerisch verankerten Grünstreifens.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Am Standort Sundweg 113 betreibt Lidl derzeit einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.650 m<sup>2</sup> Grundfläche und davon ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK). Lidl plant den etablierten Standort durch eine Erweiterung des Betriebsgrundstückes um die westlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücke auf eine Grundstücksfläche von ca. 12.380 m<sup>2</sup> zu vergrößern und für eine zukunftsorientierte und kundenfreundlichere Aufstellung den Markt in einem größeren Ersatzneubau im westlichen Teil des Plangebietes unterzubringen. Für die vorhandene Einfamilienhausbebauung ist dazu der Abriss vorgesehen. Dadurch kann ein städtebaulicher Missstand gelöst werden, der sich durch das über die Zeit um diese Wohnbebauung gewachsene Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet entwickelt hat.

Der Neubau des Lidl-Marktes soll eine Grundfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> haben. Der Baukörper erhält eine Länge von ca. 71 m und eine Breite von ca. 34 m. Nach Süden zum Sundweg wird eine Glasfassade die Hauptansicht prägen. Nach Osten zum Stellplatz erhält der Baukörper eine Höhe von ca. 7,60 m. Mittels eines Pultdaches verringert sich die Höhe des Baukörpers nach Westen auf ca. 5,30 m. Das Gebäude ist insgesamt



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

22.08.2017

eingeschossig geplant. Die Anlieferung ist auf der Nordseite des Baukörpers angeordnet und beinhaltet eine abfallende Rampe zur ebenengleichen Andienung. Der Eingang für Besucher ist an der südöstlichen Ecke des Gebäudes vorgesehen.

Für den Neubau des Lidl-Marktes ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> geplant. Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche von genehmigten rd. 800 m<sup>2</sup>, derzeit jedoch faktisch bereits betriebenen ca. 1.000 m<sup>2</sup> um 350 m<sup>2</sup>. Der Sortimentsschwerpunkt des vergrößerten Lidl-Lebensmitteldiscounters liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer – v.a. zentrenrelevanter – Randsortimente liegt bei ca. 10 % (rd. 135 m<sup>2</sup>). Im Zuge der Erweiterung durch Abriss und Neubau werden die Regalhöhen und Gangbreiten zur Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und Bequemlichkeit angepasst, wodurch das Verhältnis von Verkehrsflächen zu Lasten der Regal-/ Aufstellflächen deutlich zunehmen wird. Die Erweiterung soll darüber hinaus dazu beitragen, neben den o.g. Aspekten zur Generationenfreundlichkeit, die logistischen Prozesse (Palettenware etc.) zu optimieren.

Die Alt-Immobilie soll auf eine Grundfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Hierfür ist ein Teilrückbau des bestehenden Gebäudes erforderlich. Das Gebäude bleibt wie im Bestand eingeschossig mit Satteldach, die Firsthöhe beträgt ca. 8,85 m. Die Anlieferung verbleibt an der östlichen Gebäudeseite. Als Verkaufsfläche sind für die Alt-Immobilie ca. 650 m<sup>2</sup> geplant. Als Nutzungsart ist „Grenzhandel“ oder ein „Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment“ vorgesehen.

Die äußere Erschließung der zukünftigen zwei Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück erfolgt über den Sundweg. Die vorhandene Zufahrt gegenüber der Industriestraße wird hierfür beibehalten, jedoch verbreitert und mit größeren Einbiegeradien ausgestattet. Nachdem die Industriestraße gegenüber mit einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur ausgestattet wurde, wird es bei der Zufahrtlösung bleiben. Eine Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Stellplatzanlage zwischen den beiden Baukörpern, welche vergrößert und neu geordnet wird. Sie erhält ca. 2,70 m breite und 5,20 m lange Stellplätze, mehrere behindertengerechte Stellplätze mit 3,50 m Breite und 7,00 m bis 7,50 m breite Fahrgassen. Sie wird damit ebenfalls auf mehr Kundenbequemlichkeit orientiert. Insgesamt werden ca. 136 Stellplätze angeordnet.

Zur Begrünung des Baugebietes und insbesondere der Stellplatzanlage ist die Anpflanzung von Bäumen in einem großzügigen die Anlage gliedernden Konzept vorgesehen.

Parallel zum Sundweg wird ein Grünstreifen mit 5 m Breite nördlich des straßenbegleitenden Fußweges vorgesehen, womit das benachbart vorhandene Grünflächenkonzept westlich und östlich des Plangebietes fortgesetzt wird. Dieser Grünstreifen soll Straßenbaumanpflanzungen aufnehmen und damit zur Begrünung des Straßenraumes beitragen.

Abbildung 3: Lageplan und Ansichten des Vorhabens (ARCHITEKT THORSTEN JANN)

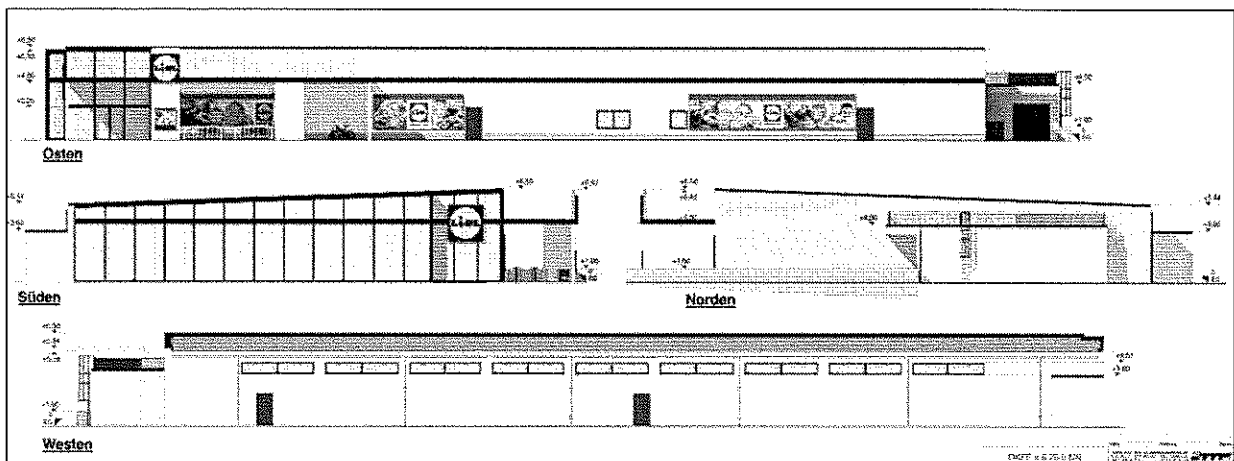
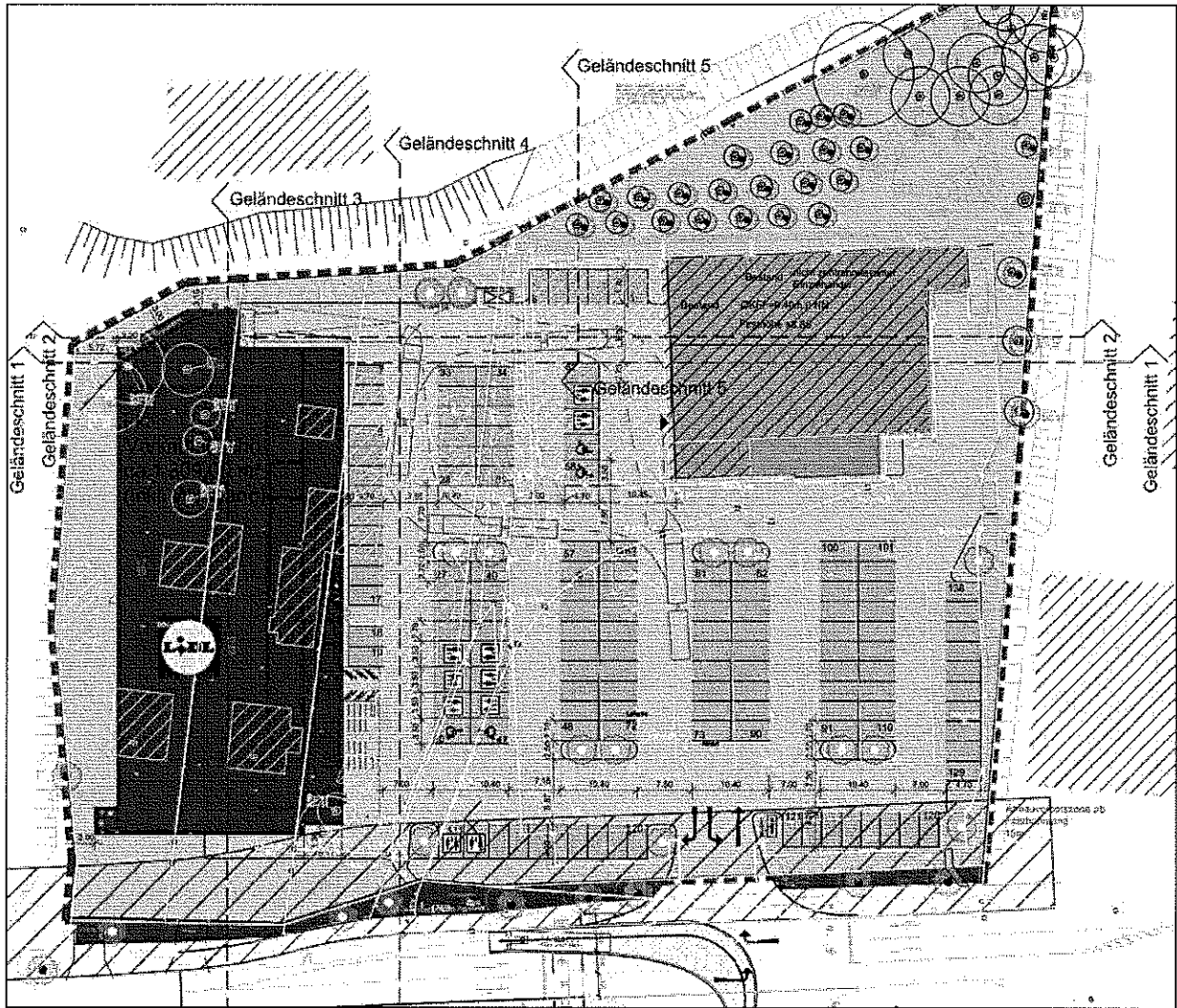
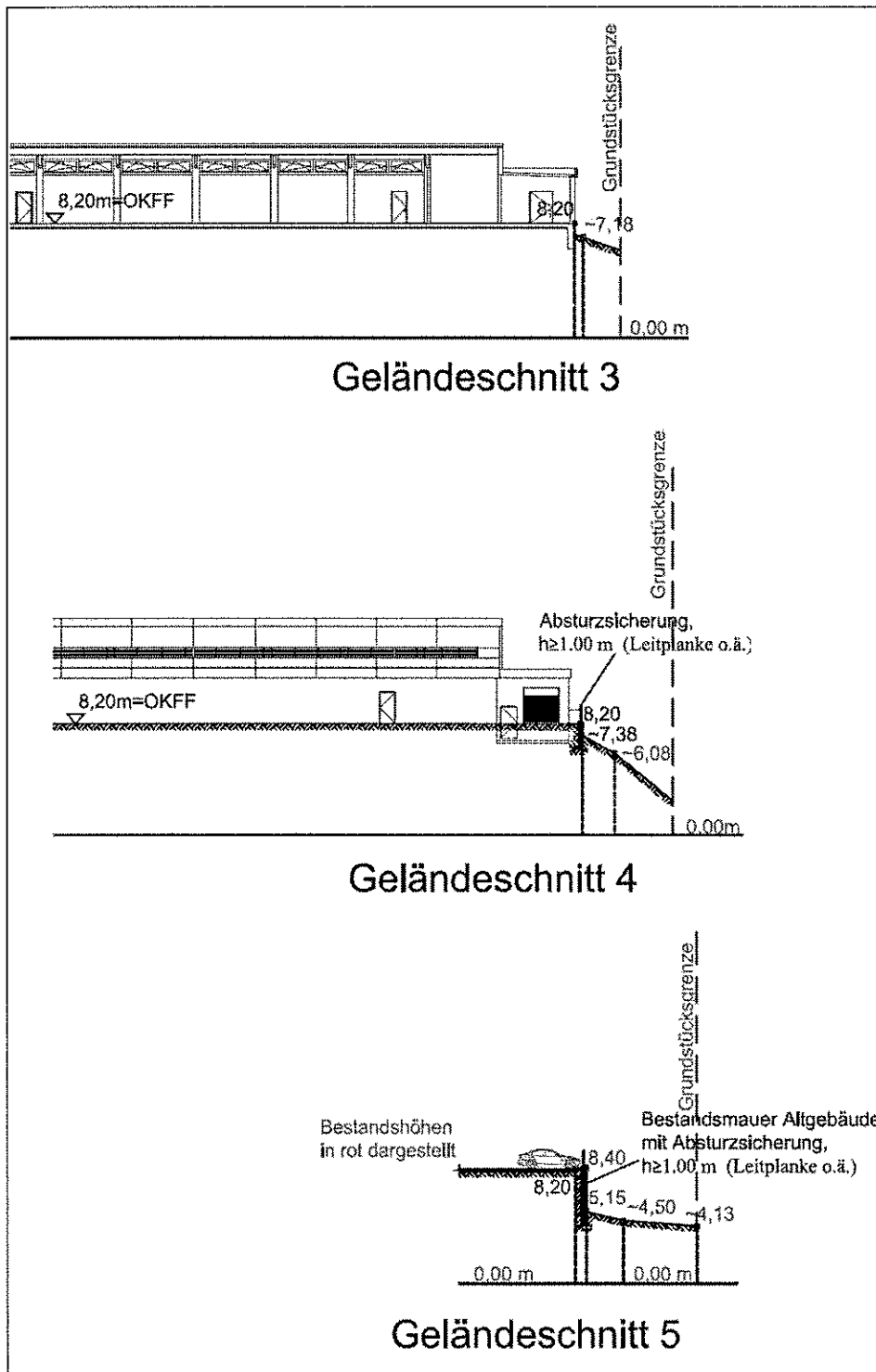




Abbildung 4: Geländeschnitte des Vorhabens zum Graben (Jordan)  
(ARCHITEKT THORSTEN JANNIS)



## **2.3 Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der neue Standort des Lebensmitteldiscountmarktes wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte“ festgesetzt.

Die Fläche der Alt-Immobilie wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet S02 mit der Zweckbestimmung „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ festgesetzt.

Die jeweils zulässigen Nutzungen sind einschließlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie der zulässigen Sortimente durch textliche Festsetzung geregelt.

#### **Sonstiges Sondergebiet S01**

Im Sonstigen Sondergebiet S01 sind zulässig:

- Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m<sup>2</sup>.
- Als zulässiges Kernsortiment der Lebensmitteldiscountmärkte gelten folgende Güter des täglichen Bedarfs:
  - Lebensmittel
  - Getränke
  - Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
  - Zeitungen, Zeitschriften
  - pharmazeutischer Bedarf
  - Schnittblumen.
- Zentrenrelevante Begleit- und Randsortimente sind als Aktionsware auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, d.h. 135 m<sup>2</sup>, zulässig.

Der Anteil ergänzender Sortimentsangebote am Standort im Gewerbegebiet wird damit im Verhältnis zur Innenstadt auf ein vertretbares Maß begrenzt, zumal derartige Begleit-/ Randsortimente i.d.R. als Aktionsware nur zeitlich begrenzt angeboten werden.

- Ausnahmsweise ist die temporäre Aufstellung mobiler Verkaufsstände bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der Stellplatzanlage zulässig.

Damit sind ortsveränderliche Verkaufsstände für Lebensmittel (z.B. Grillhähnchen, Erdbeeren, Spargel, etc.), die das Angebot an Lebensmitteln, mitunter auch nur saisonal, ergänzen, oder auch Imbisswagen zulässig. Es handelt sich hierbei um Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebietes zugeordnet, diesem großemäßig aber stark untergeordnet sind.

- Zulässig ist weiterhin die Aufstellung von Werbepylonen an dem dafür ausgewiesenen Standort im Bereich der Grundstückszufahrt.



Hiermit wird die Aufstellung einer solitären Werbeanlage im Bereich der Zufahrt zu den Einzelhandelsbetrieben ermöglicht, aber auch die Aufstellung derartiger Anlagen aus Ortsbildgründen begrenzt.

### Sonstiges Sondergebiet S02

Im Sonstigen Sondergebiet S02 sind zulässig:

- nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>,
- Grenzhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>.

Durch die Aufführung der zulässigen Sortimente in der textlichen Festsetzung wird das Warenangebot möglicher Einzelhandelsbetriebe oder Grenzhandelsmärkte weiter definiert. Hierbei wird auf die sogenannte „Heiligenhafener Liste“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heiligenhafen (DR. LADEMANN & PARTNER, 2016) zurückgegriffen, welche die Sortimente entsprechend ihrer Zentrenrelevanz in „nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“ unterscheidet.

**Abbildung 5: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Heiligenhafener Liste“)  
(DR. LADEMANN & PARTNER, 2016)**

| Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Heiligenhafener Liste“) |  |  |
|---|--|--|
| nahversorgungsrelevant*                                       | zentrenrelevant  | nicht-zentrenrelevant                            |
| Lebensmittel  | Bekleidung, Wäsche   | Möbel, Küchen                                    |
| Getränke  | Lederwaren, Schuhe   | Campingartikel und -möbel                        |
| Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel                       | Hausrat/ Haushaltswaren                                    | Antiquitäten/Kunst                               |
| Zeitungen, Zeitschriften                                      | Glas, Porzellan, Keramik                                   | Bettwaren, Matratzen                             |
| pharmazeutischer Bedarf                                       | Geschenkartikel, Wohnaccessoires                           | Haus- und Heimtextilien,<br>Gardinen und Zubehör |
| Schnittblumen   | Foto, Film, Optik, Akustik                                 | Bodenbeläge, Teppiche                            |
|   | Uhren, Schmuck, Silberwaren                                | Kfz-Zubehör                                      |
|   | Sportartikel und -bekleidung                               | Bau- und Heimwerkerbedarf                        |
|   | Bücher   | Gartenbedarf, Pflanzen                           |
|   | Papier, Schreibwaren                                       | Tierbedarf                                       |
|   | Unterhaltungselektronik,<br>Computer und Telekommunikation | Lampen/Leuchten/<br>Sonstige Elektroartikel      |
|   | Spielwaren   | Fahrräder und Zubehör                            |
|   | Baby- und Kinderartikel                                    |  |
|   | Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe                     |  |
|   | Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger                    |  |
|   | Waffen und Jagdbedarf                                      |  |
|   | Sanitätswaren  |  |
|   | Parfümerie   |  |
|   | Weißer Ware/Haushaltselektronik                            |  |

Quelle: Dr. Ledemann & Partner, \* zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.  
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Die zentrenrelevanten Sortimente und auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente „Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel in Form von Fachmärkten“ werden explizit ausgeschlossen. Damit können Drogerie- und Kosmetikartikel zwar in einem Grenzhandelsmarkt als Teil des Sortiments angeboten werden, jedoch ist kein Fachmarkt, der auf dieses Sortiment spezialisiert ist, zulässig.

### **Verkaufsfläche**

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) zählen zur Verkaufsfläche. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

Der Bereich zum Abstellen der Einkaufswagen ist ebenfalls zur Verkaufsfläche zuzurechnen, wenn dieser innerhalb von Gebäudeflächen angeordnet ist. Einkaufswagenstationen außerhalb von Gebäuden, bspw. auf Stellplätzen werden nach gängiger Praxis der zuständigen Bauaufsichtsbehörden in Schleswig-Holstein nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

### **Verträglichkeitsgutachten**

Die zum Vorhaben erarbeitete „Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens“ für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter am Sundweg in Heiligenhafen von DR. LADEMANN & PARTNER (2015) bewertet das Vorhaben wie folgt:

*„Das Vorhaben in der Stadt Heiligenhafen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Schleswig-Holstein und der Regionalplanung für den Planungsraum II zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des geprüften Vorhabens von Bedeutung:*

- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen nur in zentralen Orten (Zentralitätsgebot) angesiedelt werden.*
- *Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (Beeinträchtungsverbot) induzieren.*
- *Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (Kongruenzgebot), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein: Dabei sind in Unterzentren mit weniger als 15.000 Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrich-*





Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

22.08.2017

*tungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig.*

- *Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind 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 (städtebauliches Integrationsgebot); ausnahmsweise sind sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.*
- *Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 qm VKF, die negative Auswirkungen haben, sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.*
- *Vorhandene regionale Versorgungsstrukturen (nicht-integrierter) Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage sind zu sichern.*
- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.*

*Im Regionalplan für den Planungsraum II heißt es bezüglich Heiligenhafens:*

*Um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen, ist auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns von Heiligenhafen zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken. Die vorhandenen Einzelhandelsbereiche in der Altstadt und am östlichen Ortseingang sollen erhalten werden.*

*Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt.“*

#### **„Zur zentralörtlichen Zuordnung**

*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 Unterringzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt*

demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Unterzentrums:

- (Z) 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.
- (G) 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 Wagrien. 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 dem erweiterten Neubau wird der Lidl-Markt ... die relevante Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 qm bei Weitem nicht überschreiten.

Das Vorhaben (800 qm genehmigte VKF, faktisch mit rd. 1.000 qm VKF bereits heute großflächig) ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Die im Zuge des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters leergezogene Handelsimmobilie soll ... nachgenutzt werden, ...

Das Einzugsgebiet umfasst neben dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich auch weitere direkt angrenzende Siedlungsbereiche. Die Nachfrageabschöpfung ist in diesen Bereichen allerdings geringer als in der Zone 1 (Nähe zum Lidl-Markt in Oldenburg und weiteren Einkaufsalternativen). Zugleich übernimmt der Lidl-Markt ... eine wesentliche Versorgungsaufgabe für die Touristen (Umsatzanteil von 10 %). 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 Vorhaben wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht.“

#### **„Zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung**

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Be-



*darfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.*

*Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. 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).*

*Das Vorhaben wird prospektive Umsatzumverteilungsquoten zwischen rd. 9,1 % (Zone 1) und rd. 5,4 % (Zone 2) innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit den kritischen 10 %-Schwellenwert nicht überschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind - vor allem bedingt durch die Nähe und die stärkere Angebotsüberschneidung - die Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Heiligenhafen (Zone 1). Unter Berücksichtigung des im Jahr 2016 bereits erweiterten Familia-Markts errechnet sich eine Umsatzumverteilung von rd. 9,6 %.*

*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 Agglomerations- und Destinationseffekten seiner Innenstadtlage profitieren. Da die Innenstadt in starkem Maße von Touristen frequentiert wird, ergeben sich sowohl für den vollsortimentierten Sky-Markt als auch für den dort befindlichen Rossmann-Drogeriemarkt zudem zusätzliche Umsatzpotenziale. Insbesondere die Nutzer des Jachthafens spielen dabei für den Sky-Markt eine wichtige Rolle. Von einer Gefährdung der für die Innenstadt als Magnetbetriebe fungierenden Anbieter Sky und Rossmann ist bei einem Umsatzrückgang von rd. 8,7 % durch das discountorientierte Erweiterungsvorhaben (durch Neubau) nicht auszugehen.*

*„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.*

*Dies gilt auch für die Angebote in der Zone 2 (Umland). Die Umsatzrückgänge liegen bei rd. 5,4 %. Hierbei ist auf ein geringes und saisonales Verkaufsflächenangebot hinzuweisen. Dabei ist berücksichtigt, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes mit Touristen generiert wird.*

*Mit der Realisierung des Vorhabens (erweiterter Neubau für Lidl ...) ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Neubau- und Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den bestehenden Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügiger Verkehrsflächen entsprochen wird.*

*Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von etwa 1 %-Punkt ausgeschlossen werden.*

*Die Firma Lidl erwägt, am Standort das neuste Marktkonzept von Lidl in Deutschland zu realisieren, das weiter steigende Verkaufsflächen induziert. Hierbei ist zu konstatieren, dass die Verkehrsflächen prozentual stärker steigen als der Anteil an Regal- und Aufstellfläche. Stellt man in die Wirkungsmodellierung lediglich eine Erweiterung des Lidl-Markts auf bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche ein (Zusatzverkaufsfläche von rd. 700 qm, ohne Ansiedlung eines Drogeriemarkts), zeigt sich, dass bei einer Umsatzumverteilung in Bezug auf die Innenstadt (rd. 5 %) weder städtebauliche noch raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Wettbewerbliche Effekte sind im Wesentlichen für die übrigen Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet spürbar (rd. 7 %). Es ist somit eine hinzutretende nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von bis zu 630 qm als verträglich zu bewerten.*

*Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden.“*

#### **„Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts**

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

*Der Lidl-Markt ist auch künftig als ein Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (90 %) einzuordnen. Der Altstandort soll ... nachgenutzt werden.*

...



*Der Vorhabenstandort ist Teil einer seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsagglomeration, die im Regionalplan als zu erhaltender Einzelhandelsbereich definiert wird. Durch das Vorhaben wird kein neuer Einzelhandelspol geschaffen, sondern lediglich ein bereits faktisch vorhandener Nahversorgungsstandort weiterqualifiziert. Der gesamte Standortbereich übernimmt für Heiligenhafen und sein unmittelbares Umland sowie v.a. 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 herandrücken. Der Standort liegt aber in jedem Fall im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Heiligenhafen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.*

*Der Vorhabenstandort liegt am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.“*

Insgesamt kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

*„Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund der leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung und des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus als restriktiv zu bewerten. Erhebliche Impulse werden allerdings durch Touristen generiert.*

*Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 12.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 55 Mio. € Umsatz generiert. Die überdurchschnittliche Zentralität und Verkaufsflächenausstattung deuten auf eine hohe (touristisch induzierte) Ausstrahlkraft des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels hin.*

*Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 beträgt etwa 17.600 Personen. Davon entfallen - in einer vorsichtigen Annahme - rd. 15 % auf eine durch Touristen induzierte Potenzialreserve. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit leicht auf etwa 81 Mio. € sinken.*

*Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 5,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 6 %-Punkten.*

*Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Discounters in Heiligenhafen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9 %. Für die Heiligenhafener Innenstadt liegt die Quote bei knapp 9 %, für das Gewerbegebiet sind Umsatzrückgänge von bis zu rd. 10 % zu erwarten. In die Ab-*

*wägung ist einzustellen, dass der Lidl-Markt faktisch seine Wirkungen mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm bereits induziert hat und die Wirkungen voraussichtlich geringer ausfallen.*

*Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden.*

*Der Lidl-Markt ist mit seiner, die Innenstadt funktional ergänzenden, Ausrichtung für den Versorgungseinkauf Teil der wichtigsten Einzelhandelslage in Heiligenhafen. Der geplante erweiterte Neubau ... [trägt] zur Verbesserung der verbraucher-nahen Versorgung in Heiligenhafen und dem Nahbereich bei.*

*Das Vorhaben wird auch den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen gerecht und widerspricht weder dem Konzentrations- und Kongruenzgebot noch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot.“*

Das Gutachten liegt als Anlage „Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens“ bei.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Sonstigen Sondergebiete S01 und S02 durch die maximal zulässige GRZ von 0,3, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (eingeschossig) und die maximal zulässige Firsthöhe von 16,50 m üNNH (Meter über Normalhöhennull) im S01 bzw. 17,50 m üNNH im S02 bestimmt. Das Maß gilt inklusive aller Dachaufbauten. Als maximal zulässige Oberkante für einen Werbepylon an der Zufahrt im S01 werden 14,50 m üNNH festgesetzt. Als maximal zulässige Oberkante für eine Stützwand einschließlich Absturzsicherung entlang der Nordseite der Stellplatzanlage werden 9,50 m üNNH festgesetzt. Dadurch kann zwischen den beiden Gebäuden der Geländeübergang zum tiefer liegenden Graben „Jordan“ durch eine bauliche Anlage abgefangen werden.

Die festgelegten Höhen bilden die Architekturplanung ab und berücksichtigen dabei eine geplante Erdgeschosslage der Gebäude von 8,20 m üNNH bzw. 8,40 m üNNH und eine Aufstellgrundhöhe von ca. 8,00 m üNNH für den Werbepylon jeweils zuzüglich eines geringen Spielraums.

Für die im Übrigen erforderlichen befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Eine Festlegung dieses Wertes ist erforderlich für die Schaffung des erforderlichen Stellplatzangebotes für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung, denn die großflächige Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes wird befestigte Flächen verursachen, die über der 50 %-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO liegen.



22.08.2017

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete eine GRZ von 0,8 zulässig, die hier einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten eingehalten wird.

### 2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden die durch Gebäudekörper überbaubaren Grundstücksflächen in den Sonstigen Sondergebieten begrenzt. Die für den Neubau im S01 ausgewiesene Baugrenze berücksichtigt dabei die 15 m Anbauverbotszone für Hochbauten zur nördlichen Fahrbahnkante der Kreisstraße K 42 (Sundweg) und ist entsprechend zurückversetzt.

Die Baugrenze für den Werbepylon an der Zufahrt im S01 berücksichtigt eine reduzierte Anbauverbotszone von 10 m zur nördlichen Fahrbahnkante der Kreisstraße K 42. Dies entspricht der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, dass für derartige Werbeanlagen der Abstand zum Fahrbahnrand mindestens der Höhe der Werbeanlage (laut Planung ca. 6,00 m) entsprechen muss.

Um das Bestandsgebäude im S02 wird eine enge Baugrenze ausgewiesen, die den Teilrückbau berücksichtigt.

Entlang der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage wird eine Baugrenze für eine Stützwand ausgewiesen, die benötigt wird um den Geländeunterschied von bis zu 2,90 m zwischen dem tiefer liegenden Grabenbereich (5,11 m/ 6,00 m/ 7,11 m/ 7,18 m üNN) und der geplanten Stellplatzanlage (ca. 8,00 m üNN) abzufangen.

In den beiden Sondergebieten S01 und S02 wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten. Im S01 ist dies erforderlich, weil die Gebäudeplanung eine Länge über 70 m vorsieht. Im S02 wird zwar das vorhandene Gebäude, wie durch die Baugrenze vorgegeben, auf unter 50 m Länge zurückgebaut, jedoch entsteht entlang der Nordseite im Zusammenhang mit der anschließenden Stützwand, die zum Abfangen des Geländeunterschiedes zwischen der Stellplatzanlage und dem Grabenbereich erforderlich ist, eine deutlich längere Wandfläche, die mit der abweichenden Bauweise zulässig ist.

Planzeichnerisch wird die Lage der Stellplätze durch Abgrenzung der Flächen für Stellplätze festgesetzt. Zum südlich gelegenen Sundweg wird hinsichtlich der Anbauverbotszone nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr ein Abstand entsprechend der Bestandssituation der derzeitigen Stellplatzanlage beibehalten. Die für Baumstandorte vorgesehenen Pflanzflächen sind planzeichnerisch aus der Fläche für Stellplätze ausgenommen. Damit werden die mit dem Vorhabenträger abgestimmten Pflanzinseln zur Begrünung der Stellplatzanlage gesichert. Dies wird auch noch einmal mit textlicher Festsetzung unterlegt, wonach Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ zulässig sind.

#### **2.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

In den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 wird die Errichtung von Garagen ausgeschlossen.

Weiterhin wird die Errichtung von Nebenanlagen, die als Werbeanlagen fungieren, begrenzt auf einen Werbepylon im Sonstigen Sondergebiet S01. Dieser freistehenden Werbeanlage ist an der Zufahrt eine überbaubare Fläche mittels Baugrenzen und Nutzungszweckbeschreibung zugewiesen.

Auch die als Nebenanlage einzustufende Stützwand, die voraussichtlich entlang der nördlichen Seite der Stellplatzanlage erforderlich wird, wird mit einer überbaubaren Fläche mittels Baugrenze und Nutzungszweckbeschreibung planungsrechtlich abgesichert.

Diese Vorgaben dienen der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

#### **2.3.5 Gestaltung**

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden nur reduziert Vorgaben gemacht. Für Dächer sind glänzende und spiegelnd glasierte Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Solaranlagen sind davon ausgenommen und allgemein zulässig.

Weiterhin werden Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen festgelegt. In den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden als Stätte ihrer Leistung in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig. Darüber hinaus ist eine freistehende Werbeanlage im S01 in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Werbepylone zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

Hiermit werden das Ortsbild störende Materialien und benachbarte Nutzungen ggf. belästigende Effekte vermieden.

#### **2.3.6 Verkehr**

##### **Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 42 Sundweg. Entlang der Kreisstraße besteht eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnkante, die beachtet wird. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt auf Höhe der östlichen Fahrbahnkante der Industriestraße. Die Ortsdurchfahrt ist der Teil einer Kreisstraße,





22.08.2017

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient. Die vorhandene Zufahrt zum Plangebiet liegt damit innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass die Kreisstraße K 42 auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient.

Für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes wurde ein Verkehrsgutachten (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) angefertigt, welches klären sollte, ob die Erschließung der zugehörigen Stellplatzanlage für den Kunden- und Lieferverkehr weiterhin über die bereits bestehende Grundstückszufahrt zum Sundweg (K 42) erfolgen kann und ob das um den Rechtsabbiegestreifen in der gegenüberliegenden Industriestraße ergänzte Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es wurden die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen untersucht und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten gegeben.

Das Gutachten zeigt auf, dass der vorfahrtgeregelter Knotenpunkt Sundweg (K 42)/ Industriestraße/ Grundstückszufahrt im Prognose-Planfall 2030 bei dem Ausbauzustand des Knotenpunktes des Jahres 2017 mit Rechtsabbiegestreifen in der Industriestraße mit der Qualitätsstufe „D“ noch ausreichend leistungsfähig ist. Es sind vorerst keine weiteren Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich.

Der Radverkehr wird unverändert auf dem benutzungspflichtigen Zweirichtungsradweg auf der Südseite des Sundweges (K 42) geführt. Dem Fußgängerverkehr steht der auf der nördlichen Straßenseite gelegene Gehweg mit direkter westlicher Anbindung vor dem Eingangsbereich des Discountmarktes außerhalb der Parkplatzzufahrt zur Verfügung; hier werden die Verkehrsarten eindeutig getrennt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens Sundweg (K 42)/ Industriestraße/ Grundstückszufahrt bewegt sich aber im Übergangsbereich, so dass bereits mäßige Veränderungen der Verkehrsstärken dazu führen können, dass weitere Maßnahmen notwendig werden. Langfristig könnte die Installation einer Lichtsignalanlage erforderlich werden. Deren Errichtung hätte zur Folge, dass die Fahrbahnränder angepasst werden müssen, um die Befahrbarkeit des Knotenpunktes jeweils bei haltenden Fahrzeugen sicherzustellen und dies würde auch eine Aufweitung des Einmündungstrichters der Parkplatzzufahrt nach sich ziehen.

Der Empfehlung des Gutachtens, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Straßenverkehrsfläche an der nördlichen Straßenseite des Sundweges (K 42) für eine eventuelle Anpassung der Fahrbahnränder vorzuhalten und planerisch zu sichern, wird entsprochen. Die ggf. zukünftig erforderlichen Flächen werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen und die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend einer ggf. zukünftig erforderlichen lichtsignalisierten Kontenausbildung planzeichnerisch eingetragen.

Der östlichere Knotenpunkt Sundweg (K 42) / Klosterfor Weg (B 501) / Ortmühlengeweg besitzt noch weitreichende Reserven und ist auch mit dem zusätzlichen Verkehr des Prognose-Planfalls 2030 mit einer guten Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig.

Das Verkehrsgutachten liegt als Anlage bei.

### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt über die neu zu ordnende Stellplatzanlage zwischen den beiden Baukörpern. Die Breite der Fahrgassen zwischen den Stellplätzen liegt gemäß der Vorhabenplanung zwischen 7,00 m und 8,00 m. Damit werden ein bequemes Ein- und Ausparken für die Besucher ermöglicht und auch die Anforderungen des Lieferverkehrs berücksichtigt. Laut Verkehrsgutachten (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) ist es zwingend erforderlich auf dem Grundstück des Lidl-Marktes die erste östliche Fahrgasse des Parkplatzes vorfahrtrechtlich unterzuordnen, um nicht durch eine ansonsten gültige Rechts-vor-Links-Regelung einen Rückstau in den Knotenpunkt zu provozieren.

Die vorhandene Ein- und Ausfahrt zum Sundweg gegenüber der Industriestraße wird beibehalten, jedoch verbreitert, um für die Ausfahrt zukünftig getrennte Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger anzubieten, und mit größeren Einbiegeradien ausgestattet, um die Abwicklung des Lieferverkehrs auch mit Sattelzügen zu ermöglichen.

Die Zufahrt ist planzeichnerisch festgesetzt. Weitere Zufahrten werden nicht zugelassen. Dies dient der Steuerung der Verkehrsabwicklung, hier insbesondere der Ausbildung einer Kreuzungssituation mit der gegenüberliegenden Industriestraße.

### **Anlieferungsverkehr**

Für die Abwicklung des Anlieferungsverkehrs auch mit Sattelzügen sind die laut Vorhabenplanung 7,00 m bis 8,00 m breiten Fahrgassen des Stellplatzes ausreichend dimensioniert und die erforderlichen Schleppkurven eingehalten.

Im Übrigen bleibt die interne Stellplatzaufteilung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Anlieferungszone des Lebensmitteldiscounters ist an der Nordseite angeordnet. Bei der Alt-Immobilie verbleibt die Anlieferung an der Ostseite.

### **Ruhender Verkehr**

Laut Vorhabenplanung werden insgesamt ca. 136 Stellplätze angeordnet. Davon sind ca. 122 Stellplätze mit einer kundenfreundlichen Breite von mind. 2,70 m und einer Länge von 4,70 m (zzgl. Überhangstreifen in begrünte Flächen) bzw. 5,20 m geplant. Die Abmessungen sind auf ein bequemes Ein- und Ausparken für die Besucher ausgelegt. Etwa 14 Stellplätze werden barrierefrei mit einer Breite von 3,50 m gestaltet.

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in ausreichender Größe und angemessener Anzahl nachzuweisen. Hinsichtlich der vorgesehenen Anzahl orientiert der Vorhabenträger



auf ein Verhältnis von 1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies kann für die vorgesehenen z.T. großflächigen Verkaufsstätten als auskömmlich eingestuft werden.

### **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.

### **2.3.7 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein. Das Plangebiet ist bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitungen befinden sich in der Kreisstraße K 42 Sundweg und in dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ sowie unter dem derzeitigen Lidl-Parkplatz (u.a. Flurstücke 17/28 und 582).

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein. Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Schmutzwasser-Entwässerungsnetz angeschlossen. In dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200, an den die umliegenden Grundstücke angeschlossen sind. Der SW-Kanal schließt an den Hauptkanal in der Kreisstraße (K 42) Sundweg. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Kläranlage Lütjenbrode.

Laut Entwässerungskonzept (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) sollen der Schmutzwasserkanal im Plangebiet und ein Teil der Anschlüsse weiterhin genutzt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass das östliche Nachbargrundstück, auf dem sich der Richter Holz- und Baustoffhandel befindet ebenfalls an diesen Schmutzwasserkanal angeschlossen ist. Die Absicherung kann erforderlichenfalls durch Grunddienstbarkeiten erfolgen.

Der aus dem geplanten Ersatzneubau für den Lebensmitteldiscountmarkt zu erwartende Schmutzwasserabfluss  $Q_{ges}$  beträgt laut Entwässerungskonzept 3,66 l/s. Der Schmutzwasseranfall aus der verkleinerten Alt-Immobilie wird zunächst mit 3,0 l/s abgeschätzt.

Der 90 % Vollfüllungsabfluss  $Q_{voll, 90\%}$  der vorhandenen Anschlussleitung (DN 200, 1,3 %) beträgt 38,0 l/s und ist somit deutlich größer als der zu erwartende Spitzenabfluss  $Q_{ges} = 6,66$  l/s. Das anfallende Schmutzwasser kann somit schadlos über das vorhandene Leitungsnetz abgeleitet werden.

Das Entwässerungskonzept liegt als Anlage bei.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Das Entwässerungskonzept (WVK WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017) sieht dafür folgendes Vorgehen:

#### Derzeitige Regenwasserableitung

Für das Plangebiet wurde im August 2016 eine Altlasten- und Baugrunderkundung für die drei Grundstücke im Sundweg 101, 103 und 105 durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde der Untergrund durch jeweils 4 Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von 6,00 m unter Geländeoberkante erkundet.

Unterhalb der befestigten Flächen stehen fast ausschließlich Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f < 1 \times 10^{-8}$  m/s an. Der Untergrund ist für Versickerungszwecke daher nicht geeignet.

Es wurde Schichtenweiser festgestellt. Eine genaue Angabe zum höchst möglichen Grundwasserstand (HHGW) ist nicht möglich, da keine langjährigen Grundwasserbeobachtungen vorliegen. Der mittlere Grundwasserstand wird auf -1,89 m u. OK (höchster gemessener GW-Stand zzgl. additiver Zuschlag von +1,00 m) abgeschätzt.

Für den Bereich der Alt-Immobilie liegt ein Bodengutachten vom 08.03.2002 vor. Danach steht nördlich des bestehenden LIDL-Marktes versickerungsfähiger Boden an, welcher mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 8 \times 10^{-5}$  m/s angegeben ist. In diesem Bereich befindet sich eine Versickerungsmulde, in welche die vorhandene Parkplatzfläche entwässert.

Bisher wird das Dachflächenwasser des bestehenden LIDL-Marktes in die im rückwärtigen Teil des Grundstückes gelegene Vorflut (Jordan) über eine befestigte Mulde direkt eingeleitet.

Die Niederschlagswässer der befestigten Verkehrsflächen werden in einem grundstücksinternes Kanalnetz gefasst und über die oben beschriebene im rückwärtigen Teil des Grundstückes gelegene Versickerungsmulde in den Untergrund geleitet. Der Versickerungsmulde ist ein Schacht mit als Tauchrohr ausgeführtem Auslauf vorge-schaltet, damit im Schadensfall kein Öl oder Benzin in die Sickermulde gelangt.

Die Einfamilienhausgrundstücke (Sundweg Nr. 101, 103 und 105) entwässern nach Aussagen der Grundstückseigentümer bisher oberflächlich ohne Rückhaltung direkt in die angrenze Vorflut (Jordan).

#### Geplante Regenwasserableitung

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten im Bereich des geplanten LIDL-Marktes nicht möglich. Es kann lediglich die bestehende Versickerungsmulde hinter der Alt-Immobilie im Nordwesten des Plangebietes genutzt werden.



Die Entwässerung der Parkplatz- und Fahrflächen soll daher in der vorhandenen Sickermulde erfolgen. Hierfür sind neue Grundleitungen zu errichten, die an das bestehende RW-Kanalnetz angeschlossen werden. Die vorhandene Sickermulde ist auf eine Sohlfläche von 350 m<sup>2</sup> zu vergrößern und mit einer Tiefe von 0,40 m auszubilden. Die Versickerungsmulde ist mit einer sandigen Oberbodenschicht von 0,20 m herzustellen. Entsprechend der durchgeführten Berechnung beträgt die Entleerungszeit der Mulde 2 h und die Einstauhöhe ca. 0,30 m. Somit entsteht ein Freibord von rd. 0,10 m.

Für den Fall, dass die Versickerungsmulde nicht vergrößert werden soll bzw. kann, muss der Anteil des Oberflächenwassers aus den Fahrbahn- und Stellplatzflächen, den die Mulde nicht aufnehmen kann, gereinigt und gedrosselt in den Jordan eingeleitet werden. Hierfür ist die Anordnung eines Regenklärschachtes sowie die Ausbildung der Kanäle als Stauraumkanäle erforderlich.

Das Oberflächenwasser der Dachfläche des neuen LIDL-Marktes kann nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Heiligenhafen (23.06.2017 mit Herrn Pfündl) in den Jordan eingeleitet werden. Es ist jedoch eine Rückhaltung vorzusehen. Als maximale Einleitmenge ist der Wert anzusetzen, der sich aus der Einleitmenge der vorhandenen Grundstücke ergibt. Das Entwässerungskonzept von WVK (2017) führt hierzu entsprechende Berechnungen durch. Eine erforderliche Rückhaltung kann danach mittels Stauraumkanälen oder Speicherboxen im Plangebiet bewerkstelligt werden.

Das Dachflächenwasser der zu erhaltenden verkleinerten Alt-Immobilie wird weiterhin direkt in den Jordan eingeleitet. Die Dachfläche reduziert sich um ca. 500 m<sup>2</sup>, wodurch sich auch die Einleitmenge reduziert, so dass keine Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Das Entwässerungskonzept liegt als Anlage bei.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen. Stromleitungen befinden sich in der Kreisstraße K 42 Sundweg und in dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ sowie unter dem derzeitigen Lidl-Parkplatz.

#### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das Plangebiet ist bereits an die Gasversorgung angeschlossen. Gasleitungen befinden sich in der Kreisstraße K 42 Sundweg und in dem von der Kreisstraße K 42 abzweigenden Stichweg „Sundweg“ sowie unter dem derzeitigen Lidl-Parkplatz.

#### **Feuerlöscheinrichtungen**

Gemäß DVWG-Arbeitsblatt W 405 liegt der Richtwert für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung bei

48 bis 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Das Löschwasser soll aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen werden. Für die Löschwasserversorgung bestimmte Hydranten befinden sich im Sundweg. Löschwasser wird seitens des Zweckverbandes Ostholstein (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. Eine Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen. Die Einhaltung der entsprechenden Regelwerke ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Stellplatzanlage berücksichtigt die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrtbreiten und Kurvenradien bei den Fahrgassen. Ein tragfähiger Ausbau wird im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

#### **2.3.8 Grünflächen**

Der westlich und östlich des Plangebietes bauleitplanerisch abgesicherte Grünstreifen nördlich parallel zum Sundweg wird im Plangebiet fortgesetzt und in einer Breite von 5 m ab der nördlichen Gehweggrenze als „öffentliche“ bzw. „private“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzt. Dies sichert die vorhandenen Straßenbäume und ermöglicht weitere Maßnahmen zur Straßenraumbegrünung. Der Einzelhandelsstandort wird dadurch von der Verkehrsfläche deutlich getrennt. Für das Ortsbild bleibt dadurch eine Grünkulisse entlang der Straße wirksam und das Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet mit seinen üblicherweise großen Baukubaturen und großflächigen Stellplatzanlagen wird von der Ortsdurchgangsstraße abgesetzt.

#### **2.3.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen**

##### **Anpflanzungsgebote**

Für den Einzelhandelsstandort (S01 und S02) ist zur Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen je 10 angefangene Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Qualität 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde hierzu ein Pflanzkonzept entwickelt, welches mehrere mit Bäumen bepflanzte Pflanzinseln auf dem Stellplatz platziert. Diese vereinbarten Pflanzstandorte werden auch planzeichnerisch in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 festgesetzt. In der textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass diese planzeichnerisch festgelegten Baumanpflanzungen auf die textliche Festsetzung anrechenbar sind, damit es zu keiner Doppelung der Anpflanzungsverpflichtung kommt. Die mit Erhaltungsgebot in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 festgesetz-



ten Bäume sind auf diese Festsetzung jedoch nicht anrechenbar. Ebenso sind die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

Bei der Herstellung der Pflanzstandorte für Bäume in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind gemäß der DIN 18916 geeignete große Baumscheiben (mind. 6 m<sup>2</sup>) und Pflanzgruben (mind. 12 m<sup>3</sup>) zu schaffen (vgl. auch die detaillierten Hinweise in Kap. 2.5). Die Auflagen dienen der Absicherung eines ausreichenden und langfristig funktionierenden Lebensraumes für die Bäume in den befestigten Flächen und sind Stand der Technik. Weiterhin sind zum Schutz gegen Überfahren und Anfahren durch Kraftfahrzeuge alle neu zu pflanzenden Bäume in bzw. am Rand von befestigten Flächen durch geeignete Maßnahmen zu sichern (Rammschutz).

Zur Ergänzung der Straßenbaumbepflanzung werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt. In Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume werden Winter-Linden (*Tilia cordata*) als Baumart vorgeschrieben. Die Bäume sind mindestens in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen.

Die im B-Plan festgesetzten Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Erhaltungsgebote**

Vorhandene Einzelbäume am Rand des Einzelhandelsstandortes, die auf Anpflanzungen aus jüngerer Zeit zurückgehen, sowie die vorhandenen Straßenbäume entlang des Sundweges werden planzeichnerisch mit Erhaltungsgebot belegt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen sind.

Die dreieckige Grundstücksfreifläche nördlich des Lidl-Bestandsgebäudes wird planzeichnerisch als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Bei Ersatzpflanzungen für die Bäume und Sträucher sind standortgerechte und heimische Laubgehölzarten zu verwenden.

Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Einzelbäume zu beachten, die unter den Hinweisen weiter ausgeführt sind.

#### **2.3.10 Lärm**

Vom Grundsatz ist die geplante Einzelhandelsbebauung in dem umgebenden, bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet mit der zu erwartenden Lärmemission an

geeigneter Stelle angesiedelt. Durch den Kauf der Einfamilienhausgrundstücke durch Lidl und die Überplanung und Neubebauung kann an dieser Stelle ein städtebaulicher Missstand gelöst werden.

## **2.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Anbauverbotszone**

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBL. S. 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBL. S. 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.5 Hinweise**

### **Beachtung DIN 18916**

Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:

a) Pflanzgruben mit mindestens  $12\text{m}^3$  durchwurzelbaren Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.

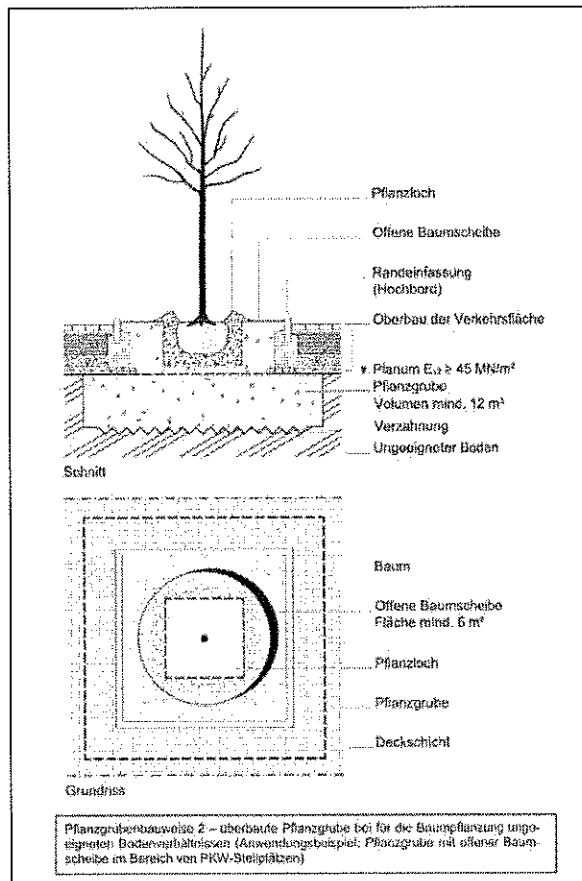
b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens  $6\text{m}^2$  herzustellen.

c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.





Abbildung 6: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL



#### Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4

Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

**Beachtung Lichtraumprofil**

Für Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronenansatz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.

**Baumschutzsatzung**

Im Baugenehmigungsverfahren sind für die Baugrundstücke die erforderlichen Baumfällungen zu beantragen. Auf die nach Baumschutzsatzung aufgegebenen Ersatzpflanzungen sind die planzeichnerisch und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorgegebenen Baumpflanzungen in den Sonstigen Sondergebieten S01 und S02 anrechenbar.



### 3. Verfahren

#### 3.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom ..... wurde die Planung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

#### 4. Flächenbilanz

| PLANUNG Flächennutzung  | Fläche in m <sup>2</sup> | Flächenanteil<br>in % des<br>Plangebietes |
|---|--------------------------|---|
| Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte“             | 8.410                    | 59,1 %                                    |
| Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ | 3.780                    | 26,5 %                                    |
| Private Grünfläche  | 230                      | 1,6 %                                     |
| Öffentliche Grünfläche  | 325                      | 2,3 %                                     |
| Öffentliche Verkehrsfläche  | 1.490                    | 10,5 %                                    |
| <b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>   | <b>14.235</b>            | <b>100 %</b>                              |

#### 5. Durchführung des Bebauungsplanes

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die Kosten für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes einschließlich der erforderlichen Anpflanzungen trägt der Vorhabenträger.

#### 6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -



## **7. Literatur- und Quellenverzeichnis**

DR. LADEMANN & PARTNER (2015): Der Sundweg in Heiligenhafen als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens. Hamburg.

DR. LADEMANN & PARTNER (2016): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Heiligenhafen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Hamburg.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR (2017): Neubau eines Lidl-Marktes Sundweg 101-113 in der Stadt Heiligenhafen. Entwässerungskonzept. Neumünster.

WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR (2017): Stadt Heiligenhafen, Neubau eines Discountmarktes im Zuge des Sundwegs (K 42), Verkehrsgutachten. Neumünster.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ | Begründung

22.08.2017

## 8. Anlagen

### 8.1 Berichtigung des FNP

44. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen

