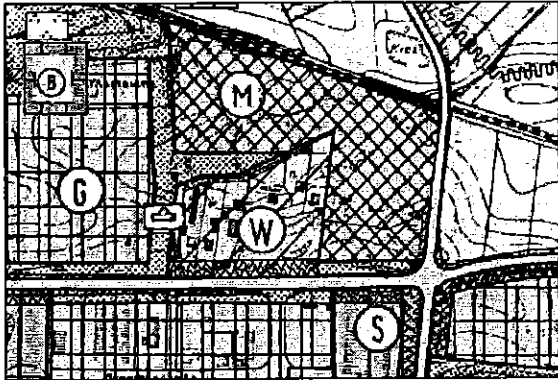




Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans



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



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 JANNIS)

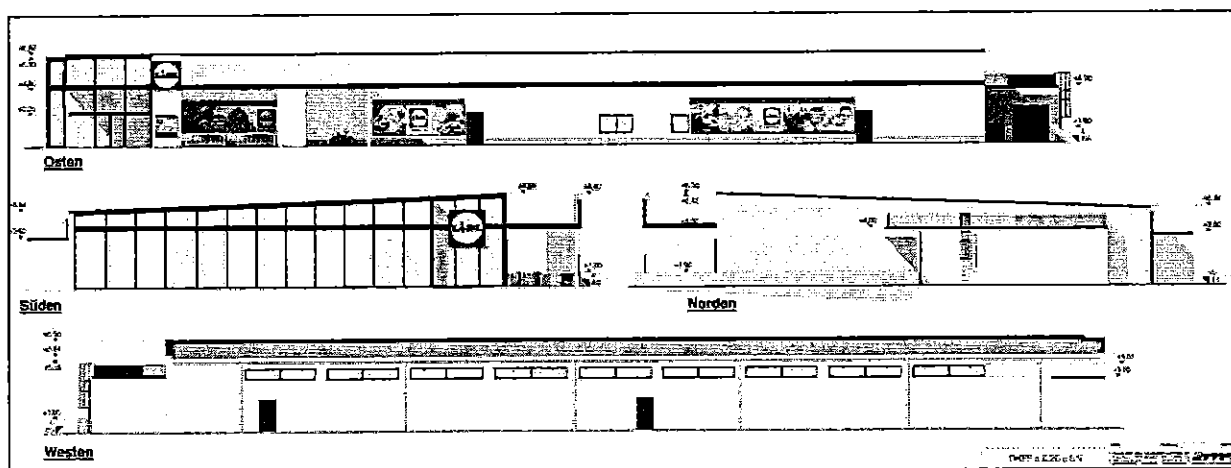
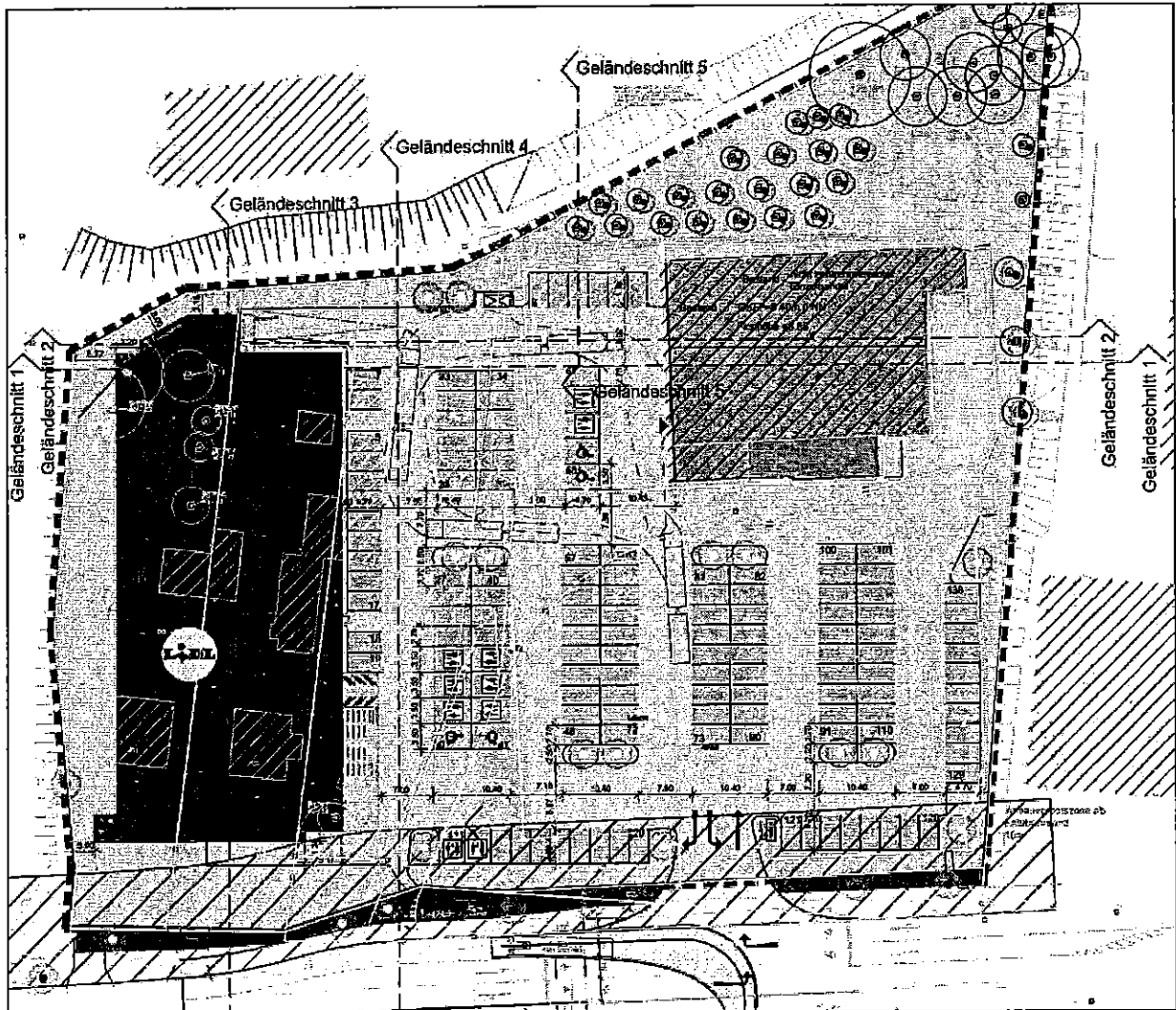
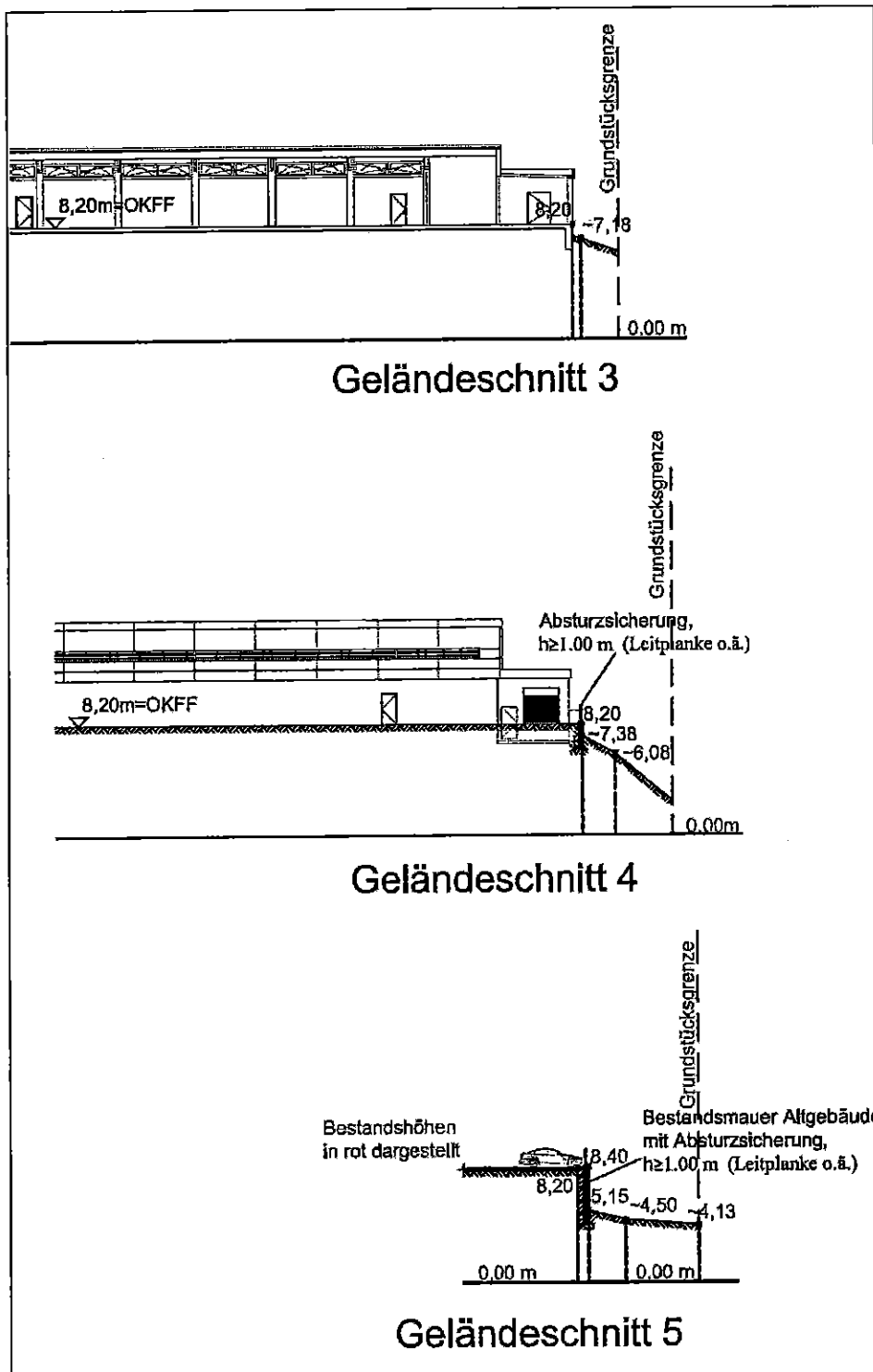




Abbildung 4: Geländeschnitte des Vorhabens zum Graben (Jordan)  
(ARCHITEKT THORSTEN JANNIS)



## **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	Hausral/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, 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, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	Fahrräder und Zubehör
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Parfümerie	
	Weißer Ware/Haushalts elektronik	

Quelle: Dr. Lademann & Partner, \* zugleich evtl. 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 Unterezentren mit weniger als 15.000 Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrich-*



*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 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:

- (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 Wegeaufwand 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 großzügigerer 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 neueste Marktconcept 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 Integrationsgebot) 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.*

...



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

22.08.2017

*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 heranrücken. 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 üNN (Meter über Normalhöhennull) im S01 bzw. 17,50 m üNN 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 üNN festgesetzt. Als maximal zulässige Oberkante für eine Stützwand einschließlich Absturzsicherung entlang der Nordseite der Stellplatzanlage werden 9,50 m üNN 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 üNN bzw. 8,40 m üNN und eine Aufstellgrundhöhe von ca. 8,00 m üNN 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.





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,