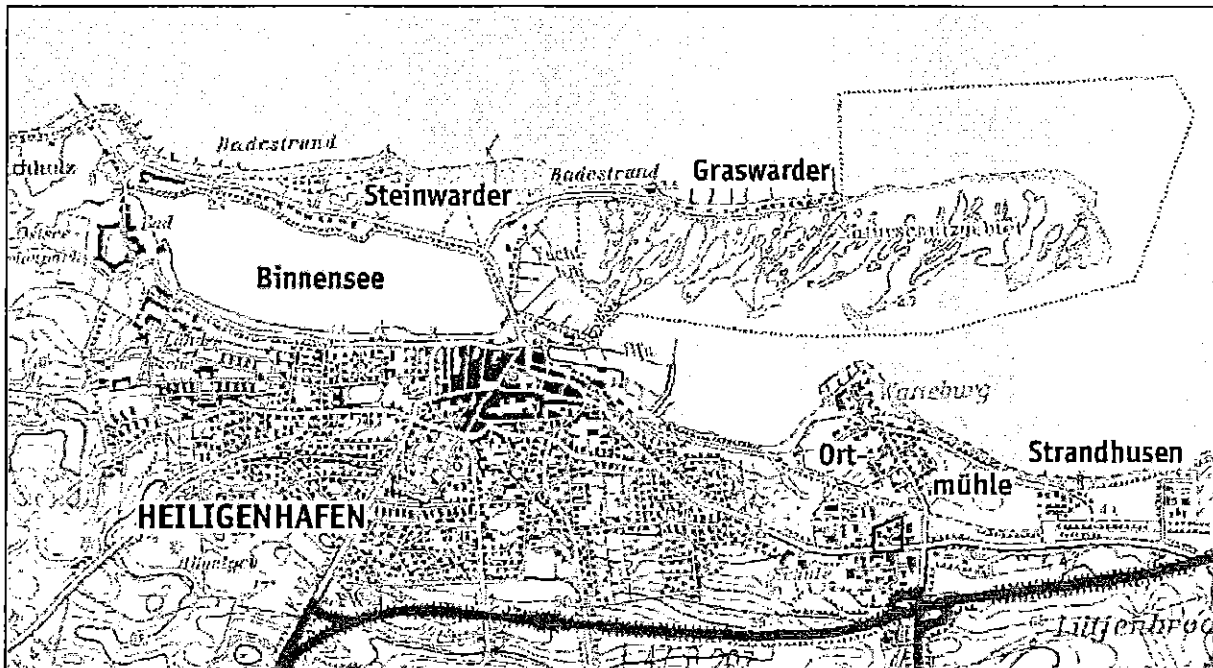




21.02.2018

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) |
| ■ | Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB) |
| ■ | Erneute 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

21.02.2018
Erneuter 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



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	2
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
2.	Planinhalt und Abwägung	10
2.1	Planungsziele	10
2.2	Städtebauliches Konzept.....	10
2.3	Planinhalt und Festsetzungen	15
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24
2.3.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
2.3.5	Gestaltung	26
2.3.6	Verkehr	26
2.3.7	Ver- und Entsorgung	29
2.3.8	Grünflächen	32
2.3.9	Artenschutzrechtliche Belange	33
2.3.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34

2.3.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen	44
2.3.12	Lärm	46
2.4	Nachrichtliche Übernahmen	47
2.5	Hinweise	47
3.	Verfahren	51
3.1	Förmliches Verfahren	51
3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung	52
3.3	Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf	52
4.	Flächenbilanz.....	54
5.	Durchführung des Bebauungsplanes.....	54
6.	Beschluss über die Begründung	54
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis	55
8.	Anlagen.....	57
8.1	Berichtigung des FNP	
8.2	Löschwassernachweis	
8.3	UVP-Vorprüfung (SWUP GMBH, 2018)	
8.4	Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse (DR. LADEMANN & PARTNER, 2015)	
8.5	Verkehrsgutachten (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)	
8.6	Entwässerungskonzept (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR, 2017)	
8.7	Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung (BBS BÜR GREUNER-PÖNICKE, 2018)	



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des 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)	14
Abb. 5: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Heiligenhafener Liste“)	16
Abb. 6: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL	48

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel der Gehölze	43
---	----



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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

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 m²,
- Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sowie von Drogerie, Parfümerie und Kosmetikartikeln für den bestehenden Baukörper und
- Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

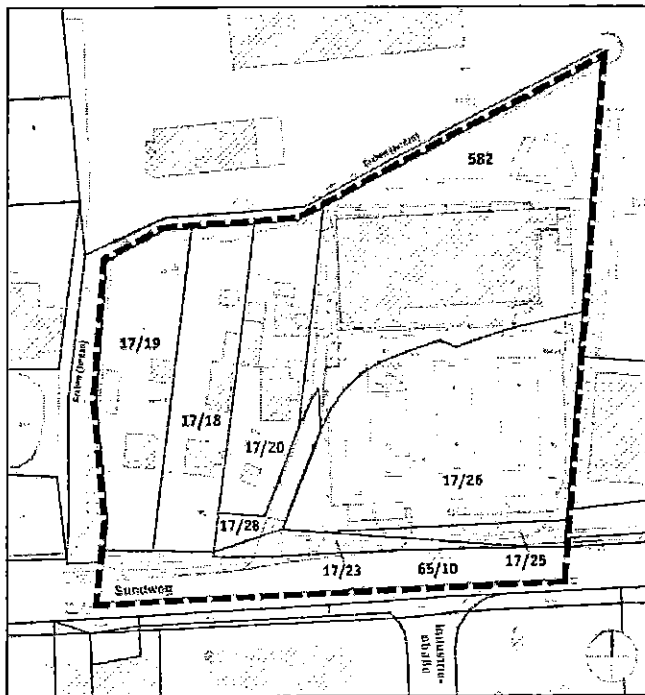
Mit der Ausarbeitung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 und der Begründung ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

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 m², davon werden ca. 1.000 m² 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 Regenwasserversickerungsbecken.

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 Kellergeschoss 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



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 m² 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 UVPG-Vorprüfung zur 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 (vgl. Anlage UVPG-Vorprüfung).

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 m²) 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

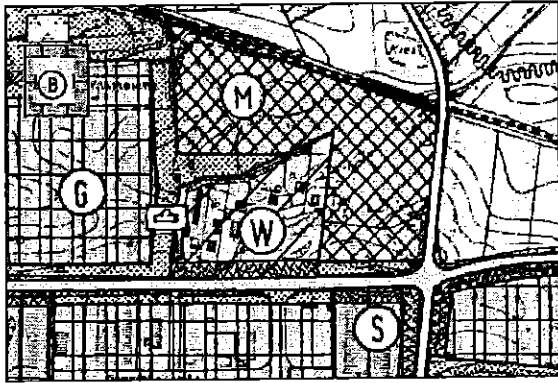
Im Regionalplan für den Planungsraum II (2004) ist Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum ausgewiesen. Hierbei ist auf die Weiterentwicklung des zentralen Stadtkerns Heiligenhafens zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen. 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 04.12.2017 folgende 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 m² Verkaufsfläche auf bis zu 1.350 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Der Altbau des Lidl-Marktes soll teilweise zurückgebaut und mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² durch Grenzhandel oder nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nachgenutzt werden. ...

Der Planbereich 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.

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 (kein Zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB) zu. Für die Weiterentwicklung des Einzelhandels wird ein Netto-Expansionsrahmen von bis zu 3.500 m² Verkaufsfläche (bis zu 500 m² VK nahversorgungsrelevant, bis zu 1.600 m² VK zentrenrelevant und bis zu 1.400 m² VK nicht-zentrenrelevant) ermittelt. Empfohlen wird eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und eine weitere Konzentration des zentrenrelevanten Angebots in der Innenstadt und der nahversorgungsrelevanten Warensortimente am definierten Nahversorgungsstandort

„Höhenweg“ (Standort ohne zentrale Versorgungsfunktion) und am Sonderstandort im Gewerbegebiet. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll zudem ebenfalls am Sonderstandort im Gewerbegebiet konzentriert werden.

Eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen der Erweiterung des Lidl-Marktes (seinerzeit noch 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).

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 der Stadt Heiligenhafen und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heiligenhafen und des Tenors der Verträglichkeitsanalyse der Dr. Lademann & Partner GmbH vom Oktober 2015, der zur Kenntnis genommen wird, nicht entgegen.

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

„- Die mögliche Nachfolgenutzung des Altstandortes Lidl durch Grenzhandel wird nicht unkritisch gesehen. Nach hiesiger Auffassung sollte eine mögliche Weiterentwicklung des Grenzhandels in Heiligenhafen eher im Rahmen der Bestandspflege der bestehenden Märkte und nicht durch die Ansiedlung neuer Märkte erfolgen. Die entsprechenden Bedenken bezüglich der Planinhalte bzw. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung den Grenzhandel betreffend werden insoweit nur deshalb zurückgestellt, als dass die geplante zulässige Verkaufsfläche nicht im großflächigen Bereich liegen soll.“



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 m² und Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente und Dienstleistungen 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 m² Grundfläche und davon ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (VK). Lidl plant den etablierten Standort durch eine Erweiterung des Betriebsgrundstückes um die westlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücke auf eine Grundstücksfläche von ca. 12.380 m² 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 m² 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 zur Gemeinschaftsstellplatzanlage 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 m² geplant. Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche von genehmigten rd. 800 m², derzeit jedoch faktisch bereits betriebenen ca. 1.000 m² um 350 m². 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 m²). 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 m² 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 m² 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.

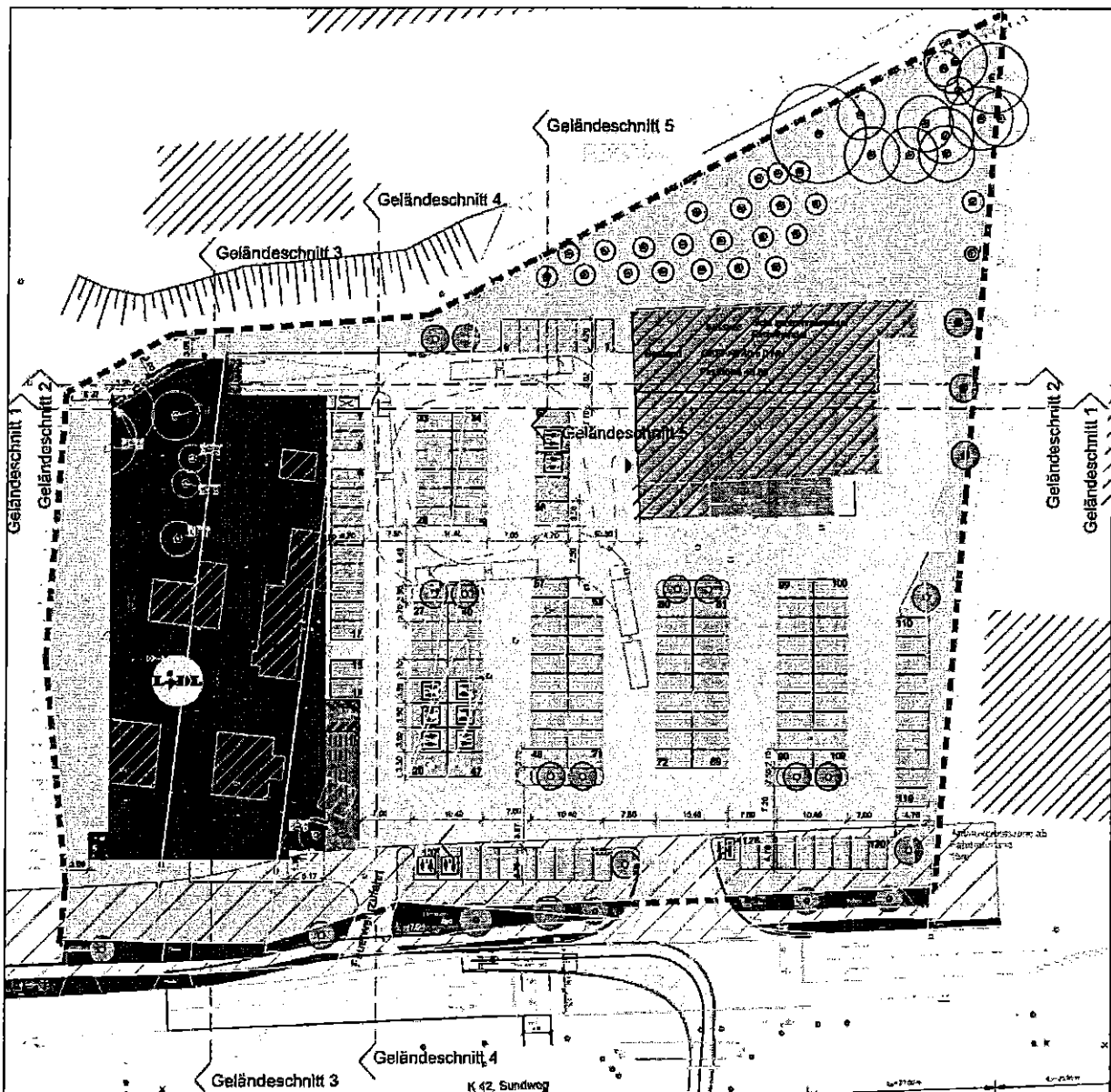
Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Gemeinschaftsstellplatzanlage zwischen den beiden Baukörpern, welche vergrößert und neu geordnet wird. Sie erhält ca. 2,70 m breite und 5,20 m lange Stellplätze, mehrere behindertengerechte Stellplätze mit 3,50 m Breite und 7,00 m bis 8,00 m breite Fahrgassen. Sie wird damit ebenfalls auf mehr Kundenbequemlichkeit orientiert. Insgesamt werden ca. 136 Stellplätze angeordnet.

Zur Begrünung des Baugebietes und insbesondere der Gemeinschaftsstellplatzanlage 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, STAND 01/2018)





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

21.02.2018

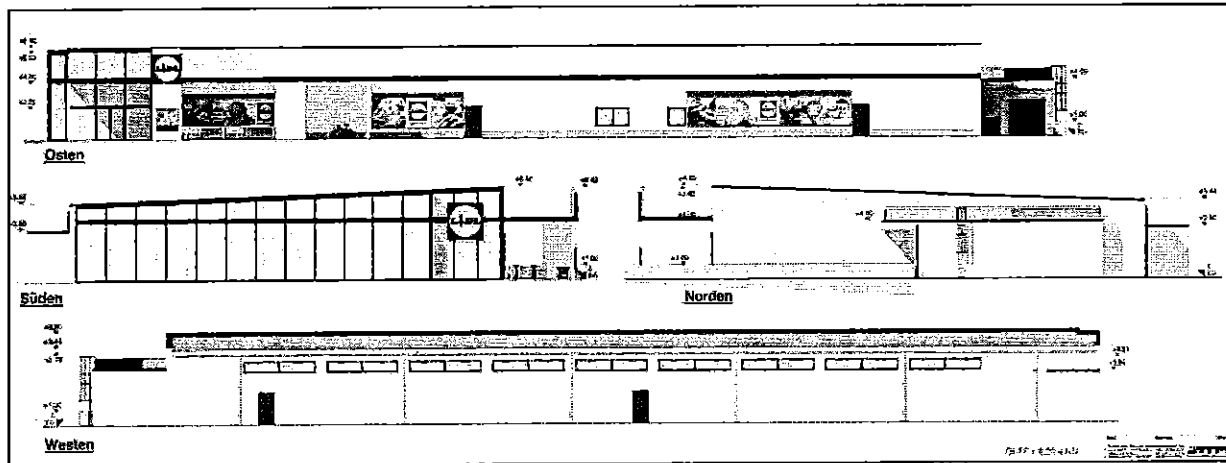
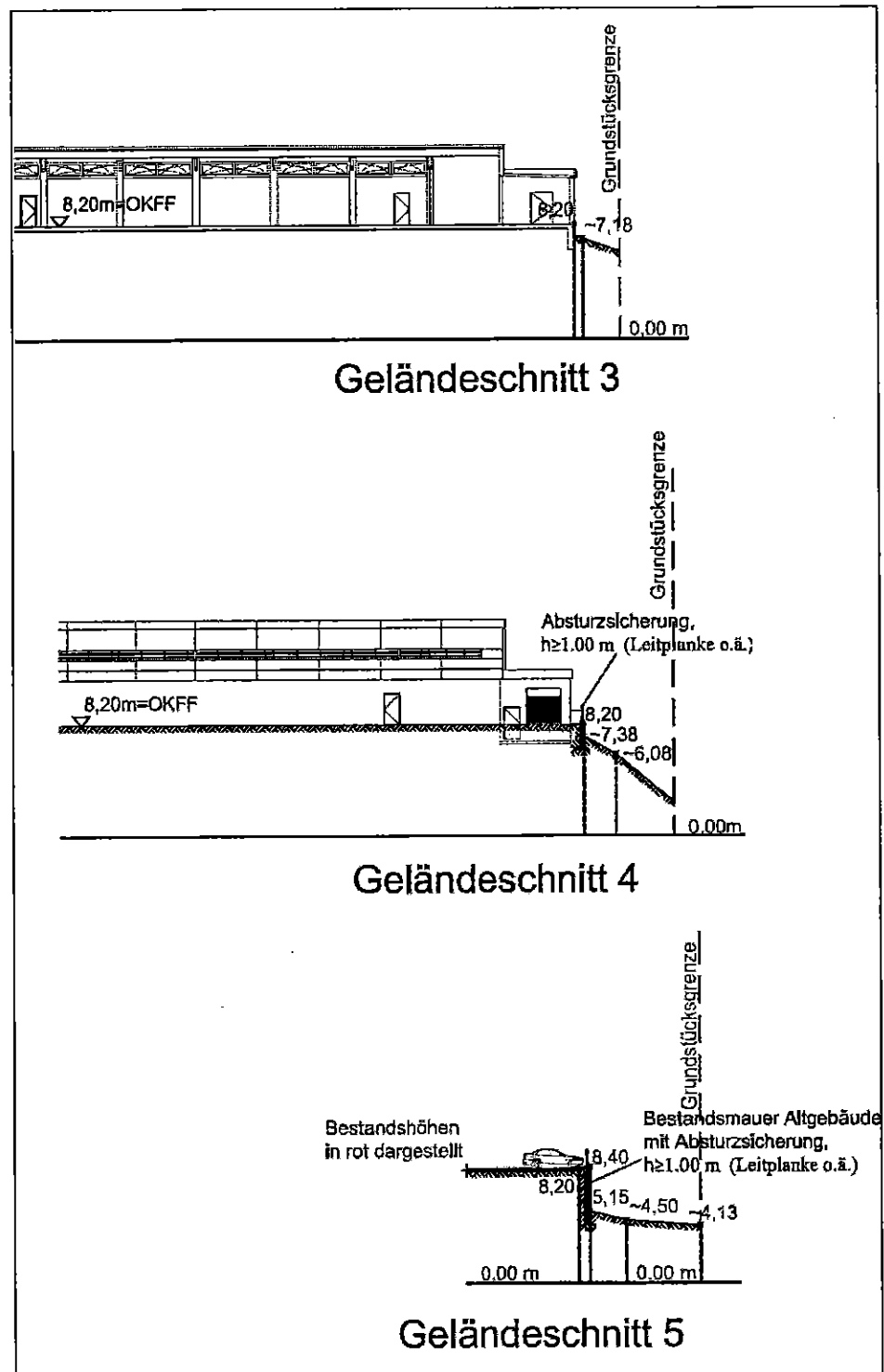


Abbildung 4: Geländeschnitte des Vorhabens zum Graben (Jordan)
 (ARCHITEKT THORSTEN JANNIS)





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 m².
- 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 m², 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 m² Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage 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 m²,
- Grenzhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m².

Durch die Aufführung der zulässigen Sortimente für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und für Grenzhandelsmärkte in der textlichen Festsetzung wird das Warenangebot möglicher Betriebe 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, 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, Tontäpfer	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Parfüms	
	Weißer Ware/Haushalts elektronik	

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 der oben genannten Liste sind damit im S02 ausgeschlossen. Auch das Anbieten von Dienstleistungen (bspw. Frisör) ist nicht zulässig. Beim Grenzhandel sind Drogerie- und Kosmetikartikel nur als Randsortiment zulässig. 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. Im Übrigen gelten für den Grenzhandel die landesplanerischen Leitlinien zum Grenzhandel vom 28.10.2004, insbesondere folgende Ausführungen:

„Unter Grenzhandel in Schleswig-Holstein wird regelmäßig der grenznahe, stationäre Einzelhandel mit Waren verstanden, die aufgrund eines signifikanten Preisgefälles zu den benachbarten skandinavischen Ländern für ausländische Kunden besonders attraktiv sind und in entsprechender Intensität in den grenznahen Regionen des Kreises Ostholstein nachgefragt werden. ...

Grenzhandelssortimente und Angebote richten sich an den spezifischen Nachfragen der überwiegend skandinavischen (vorwiegend dänischen) Kunden aus. ...

Als klassische Grenzhandelssortimente können in erster Linie angesehen werden:

Nahrungs- und Genussmittel wie

- *Zigaretten, Tabak,*
- *Alkoholische Getränke, Spirituosen, Wein und Bier, nichtalkoholische Getränke,*
- *Süßwaren,*

Hinzu kommen:

- *Reisebedarf (zum Beispiel Batterien, Filme)*
- *sowie als Randsortiment Drogerie- und Kosmetikartikel.“*

Verkaufsfläche

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung) (vgl. Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04)). Zur Verkaufsfläche gehören also 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. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. 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. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

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 (Beeinträchtigungsverbot) 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 Einzelhandelseinrichtungen, 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 Grundver-

sorgung. Die im Zuge des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters leer-gezogene 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) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weegaufwand 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).