

# Stadt Heiligenhafen

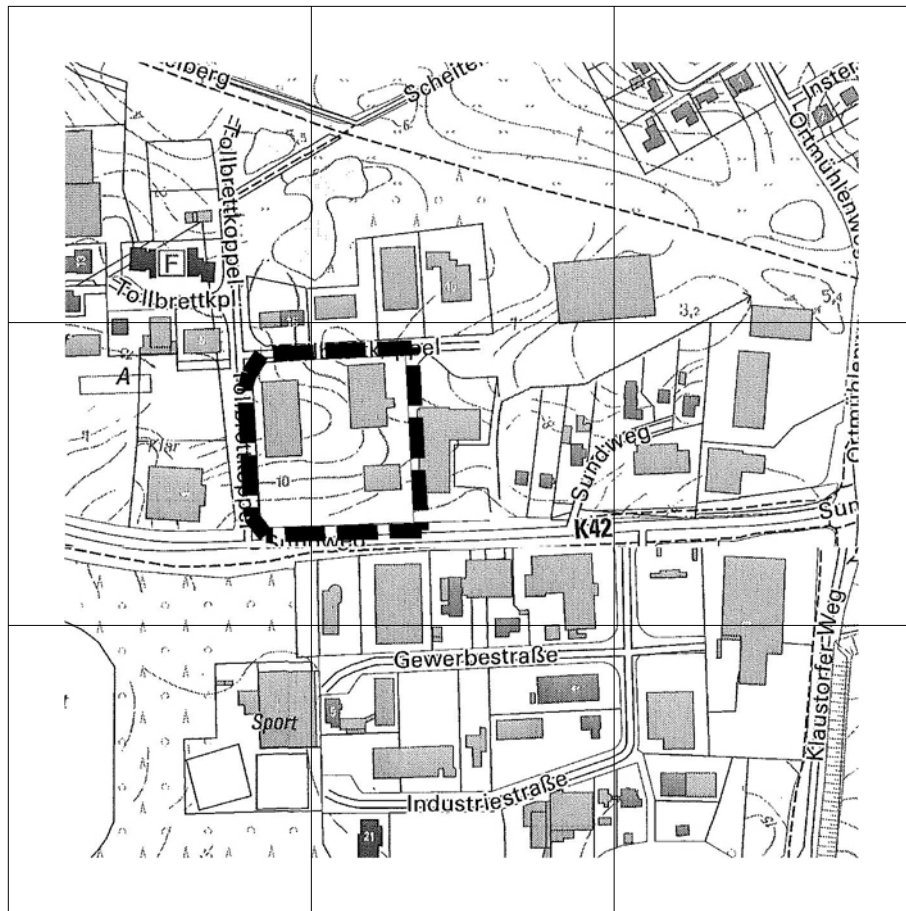
Kreis Ostholstein

## Bebauungsplan Nr. 47, 6. Änderung

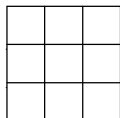
Gebiet: Gewerbegebiet Scheitelberg (Grundstücke Tollbrettkoppel 2-6)

## Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	5
3.	Planinhalt .....	5
3.1.	Städtebau .....	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3.	Immissionen.....	7
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Kosten .....	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
7.	Billigung der Begründung .....	8
	Anlage .....	9

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Gewerbegebiet Scheitelberg der Stadt Heiligenhafen sind auf den Grundstücken Tollbrettkoppel 2 – 6 ein Aldi-Discounter, ein Getränkemarkt und ein weiterer Discountmarkt (Penny) ansässig. Von Seiten der Betreiber besteht der Wunsch zur Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des Aldi-Discounters (von rd. 760 m<sup>2</sup> auf rd. 950 m<sup>2</sup>) und des Getränkemarkts (von rd. 240 m<sup>2</sup> auf rd. 440 m<sup>2</sup>). Hintergrund sind die veränderten Flächenansprüche an die Präsentation der Waren im Einzelhandel und die Kundennachfrage nach großzügigeren Bewegungsflächen in den Gängen.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 47 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Planungsrechtlich sind Verkaufseinrichtungen bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Mit einer darüber hinausgehenden Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Schwelle der Großflächigkeit im Einzelhandel erreicht. Damit wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO für den Marktstandort erforderlich. Seitens der Genehmigungsbehörden wird für die Zulassung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet vorausgesetzt. Die übrigen Vorgaben des Ursprungsplanes, insbesondere zur Grund- und Geschossflächenzahl und zur überbaubaren Fläche, gelten unverändert fort. Grundlage für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist daher gem. § 30 BauGB der ursprüngliche Bebauungsplan mit seinen Änderungen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das Planvorhaben zur Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt worden. Da die Planänderung lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung betrifft und die für die Flächenausnutzung relevanten Angaben zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen werden, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die gegebenen Nutzungen bleiben mit Ausnahme erhöhter zulässiger Verkaufsflächen unverändert. Von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen wird nicht ausgegangen.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Heiligenhafen ist im Landesentwicklungsplan (2010) als Unterzentrum innerhalb des ländlichen Raumes ausgewiesen und soll die Bevölkerung des Nahbereiches mit Gü-

tern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Die Stadt befindet sich im Bereich der entlang von Bundesautobahn A 1 und Bundesstraße B 207 verlaufenden Landesentwicklungsachse innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004) stellt die Stadt ebenfalls als Unterzentrum dar und kennzeichnet das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes. Heiligenhafen wird die Darstellung eines regional oder überregional bedeutsamen Hafens sowie zweier Sportboothäfen zugeordnet. Bei der Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sollen die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel sowie auf andere zentrale Orte in der Region im Hinblick auf die Sicherstellung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt sowie einer verbrauchernahen Infrastruktur geprüft werden.

In einer Markt- und Wirkungsanalyse für Heiligenhafen (BulwienGesa AG, Hamburg) wurden die standort- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen des Unterzentrums Heiligenhafen im Jahr 2010 (im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50) aufbereitet. Der stark ausgeprägten Angebotssituation steht aufgrund der erheblichen Kaufkraftzuflüsse durch den (Tages-)Tourismus und die Versorgung der angrenzenden Kleingemeinden eine erhebliche Nachfragebasis gegenüber. Da die Angebotssituation insgesamt wirtschaftliche Betriebsbedingungen nachweist und nur eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen für bestehende Märkte im Plangebiet angestrebt wird, geht die Stadt Heiligenhafen davon aus, dass die übergeordneten Planungsvorgaben durch die Planung nicht berührt werden.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich gilt der im Jahr 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen mit seinen Änderungen. Darin ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Straßenrandbereich des Sundwegs ist als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Scheitelberg im Osten der Stadt Heiligenhafen und wird durch den Sundweg sowie die Straße Tollbrettkoppel begrenzt. Auf der bereits bebauten und weitgehend versiegelten Fläche ist neben dem Getränkemarkt und dem Aldi-Discountmarkt noch ein Penny-Discountmarkt angesiedelt. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Tollbrettkoppel.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Tollbrettkoppel.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 16/8.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flurstücks 16/33.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt, die Voraussetzung zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Getränkemarktes zu schaffen. Seitens der Betreiber ist vorgesehen, den Aldi-Discountmarkt von gegenwärtig rd. 760 m<sup>2</sup> auf rd. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Der Getränkemarkt soll von rd. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bestand auf rd. 440 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Einzelhandelseinrichtungen sollen in Richtung der zwischen beiden Märkten gelegenen Stellplatzanlage erweitert werden. Hier befindet sich darüber hinaus eine Treppenanlage, die den Standort des östlich angrenzenden Verkaufsmarktes (CALLE Grenzmarkt) mit dem Plangebiet verbindet. Da das Plangebiet bereits bebaut und erschlossen ist, werden durch die Flächenerweiterung der Märkte keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planung erwartet.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Stadt zur Erweiterung der beschriebenen Märkte erfolgt durch geeignete Festsetzungen in Anlehnung an den Ursprungsplan und dessen Änderungen. Die dort getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert fort. Neu aufgenommen werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Verkaufsflächen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Planänderung wird eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 47 als Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Im Plangebiet sind entsprechend der gegenwärtigen Nutzung Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittelbedarf für den täglichen Bedarf mit den Betriebsformen Discountmarkt und Getränkemarkt zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen ist der Erweiterungsspielraum der Märkte klar bestimmt. Erhebliche Ausweitungen der Einrichtungen sind aufgrund der Grundstückssituation nicht vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Heiligenhafen wird durch die Regelungen vermieden. Das Sonstige Sondergebiet wird dazu in drei Teilbereiche gegliedert, denen jeweils unterschiedliche maximale Verkaufsflächen zugewiesen werden. Dem Teilbereich 1, in dem sich der Penny-Discountmarkt befindet, wird dabei eine Ver-

kaufsfläche zugewiesen, die dem im bisherigen Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässigen Wert entspricht.

Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Verkaufszwecken einsehen kann. Deshalb sind nicht nur die Regalfläche, sondern auch die Verkehrswege, die Kassenzone, die Pfandräume sowie der Bereich in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen (Packzone hinter der Kassenzone) in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Dieses ist im Bauantrag darzulegen. Aktionswaren, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen, gleichwohl aber zum Geschäftsmodell der vorhandenen Märkte gehören, werden in ihrer Verkaufsfläche beschränkt, um die Zweckbestimmung des Gebietes zu wahren und Auswirkungen auf das Stadtzentrum zu minimieren. Unter Gütern des täglichen Bedarfs sind die nachfolgenden Sortimente zu verstehen:

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Reinigungsmittel
- Kosmetikartikel
- Körperpflegemittel
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Blumen
- Kurzwaren
- Papierbedarf

### 3.2. Verkehrliche Erschließung

Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes soll wie bisher über zwei Zufahrten zur westlich und nördlich gelegenen Straße Tollbrettkoppel erfolgen. Die auf den Teilgebieten des Sondergebietes bereits bestehende Bebauung wird gemäß erteilter Baugenehmigungen zu Einzelhandelszwecken betrieben. Mit der vorliegenden Planung wird keine Nutzungsänderung verfolgt. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist die feuerwehrtechnische Erschließung der Teilgebiete nachzuweisen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist darüber hinaus nachzuweisen, dass die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auch nach Erweiterung der Märkte zur Verfügung gestellt werden kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Gemäß § 19 (4) Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der vorgenannten Regelung abgewichen werden kann, sofern z.B. die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens einhergehen.

### 3.3. Immissionen

Die am Standort ansässigen Einzelhandelseinrichtungen verursachen bereits jetzt Lärmemissionen durch die Stellplatzanlage, sowie Anlieferung und Haustechnik. Eine begrenzte Erweiterung des Getränkemarktes sowie des ALDI-Discountmarktes gehen nicht mit zusätzlichen Emissionen einher.

## 4. Ver- und Entsorgung

Die Planänderung betrifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die für die Flächenausnutzung relevanten Angaben zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bleiben dagegen unverändert. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 - zu berücksichtigen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Es sind mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Bauvorhaben ist zu beachten, dass in dem Baugebiet diverse Leitungen und Kabel des Zweckverbands Ostholstein (ZVO Gruppe) verlaufen und es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und diesen Anlagen kommen kann. Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassungen und Umliegungen von Leitungen und Kabel werden zu Lasten des Verursachers durch den Leitungsträger vorgenommen. Daher ist frühzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit der ZVO Gruppe vorzunehmen.

## 5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt keine Kosten zu erwarten. Die Planungskosten werden von dem Begünstigten getragen.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Das Plangebiet ist bereits bebaut und weitgehend versiegelt.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 6. Änderung der Stadt Heiligenhafen wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 08.12.2011 gebilligt.

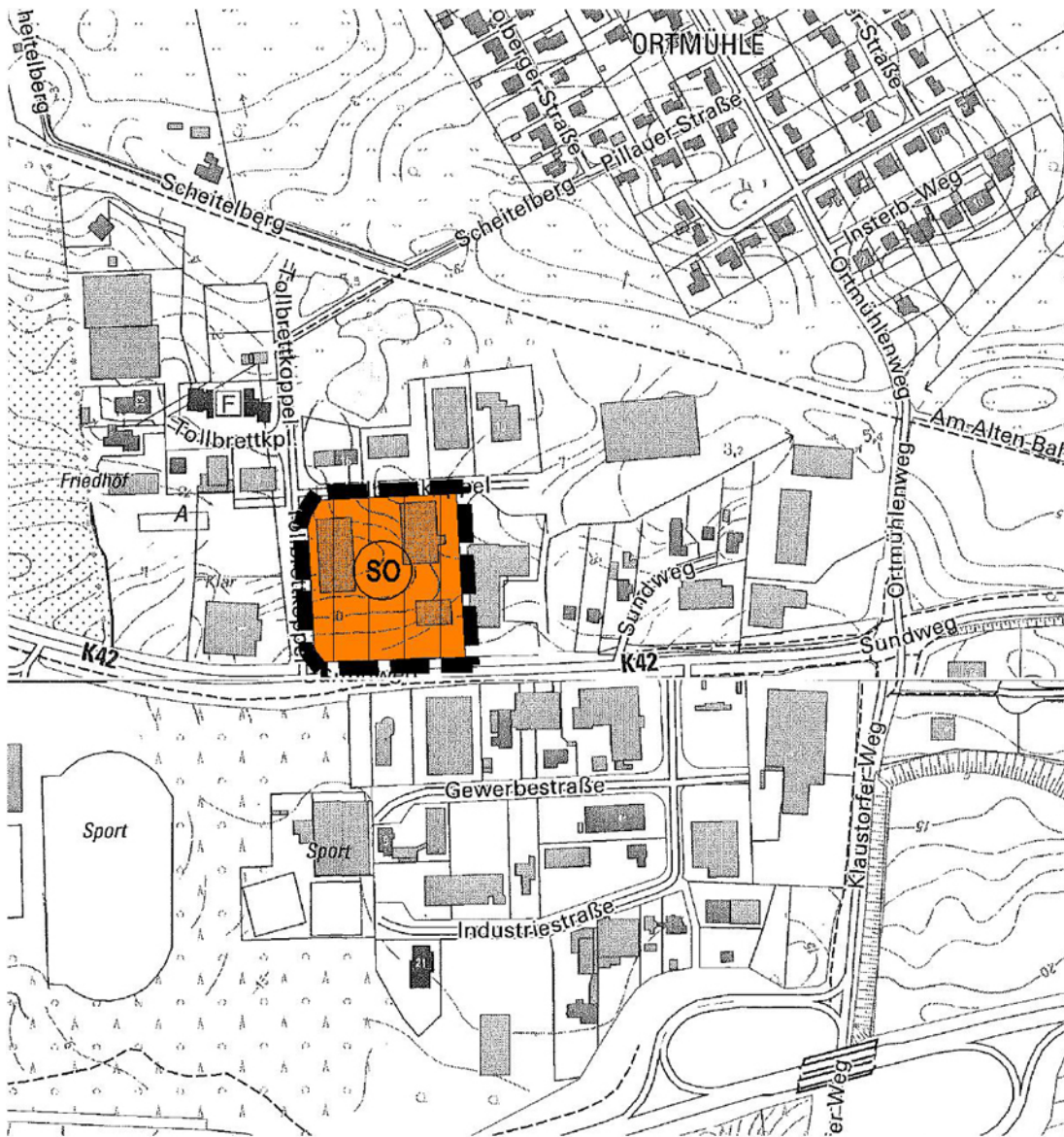
Heiligenhafen,

Bürgermeister



# Anlage

Geplante Darstellung der Flächennutzungsplanänderung durch Berichtigung



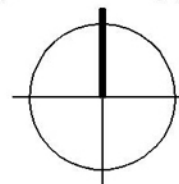
## Zeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel



Geltungsbereich



1: 5.000