

Stadt Heiligenhafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 88

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

März 2016

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR
Oldenburg in Holstein

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

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN, PLANUNGSERFORDERNIS/-ZIELE UND VERFAHREN.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand	3
1.3 Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel.....	3
1.4 Bestehendes verbindliches Planungsrecht.....	4
2 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	5
2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP).....	5
2.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II in Bezug auf Einzelhandelsbereiche.....	5
2.3 Landesplanerische Stellungnahme.....	5
2.4 Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen.....	9
3 PLANINHALT	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4 Mindestgrundstücksgröße.....	12
3.5 Verkehr	12
3.6 Nachrichtliche Übernahmen / Anbauverbot	13
3.7 Grünordnung / Grünfläche	13
3.8 Ver- und Entsorgung.....	13
3.9 Gestaltung.....	14
4. VERZEICHNIS DER UNTERSUCHUNGEN UND GUTACHTEN.....	14
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
5.1 Flächenverbrauch/-ausdehnung	14
5.2 Artenschutz.....	14
5.3 Klimaschutz.....	16
5.4 Altlasten und Altablagerungen	16
5.5 Immissionsschutz.....	16
5.6 Verkehrstechnische Untersuchung.....	17
6. FLÄCHENBILANZ.....	18
7. HINWEISE.....	18

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN, PLANUNGSERFORDERNIS/-ZIELE UND VERFAHREN

1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

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

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

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

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

1.3 Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel

Planungsanlass

Es besteht der dringende Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich. Anlass für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist das Ziel des Zentrumsbetreibers, eine Ertüchtigung und Zukunftssicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts einleiten und dadurch das Einkaufszentrum stärken zu wollen.

Planungserfordernis und Planungsziel

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

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

Konkret sollen die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen/-betriebe künftig in Form eines Einkaufszentrums in einem Baukörper vereint werden. Der Einzelhandelsstandort soll damit an neuzeitliche Anforderungen angepasst und so aus Sicht der Stadt zukunftssicher entwickelt und gestaltet werden können. Begründet wird dies u. a. damit, dass die bestehenden Märkte nicht über einen angemessenen Außenauftritt verfügen und eine Anpassung an neuzeitliche Laden- und Centerdesigns dringend geboten ist.

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

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

1.4 Bestehendes verbindliches Planungsrecht

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

1.5 Planverfahren nach § 13a BauGB

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

Voraussetzungen dafür sind, dass

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

Maßnahme der Innenentwicklung

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

Zulässige Grundfläche

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

Kumulierungsregelung

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

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine 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.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Da es sich bei der Planung um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentrum) handelt, ist gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden. Im Ergebnis dieser

Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ergebnis

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

2 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

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

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

2.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II in Bezug auf Einzelhandelsbereiche

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

2.3 Landesplanerische Stellungnahme

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

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

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

Der Planbereich im Gewerbegebiet am östlichen Stadtrand von Heiligenhafen wird im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen neben dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 am südwestlichen Ortsrand als Standort zur Sicherung der Nahversorgung aufgeführt und entspricht trotz fehlender direkter Zuordnung zu den Wohngebieten dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

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

- Fehlende direkte Zuordnung des Geltungsbereiches zu den Wohngebieten der Stadt Heiligenhafen.

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

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

Die Stadt hat die Anregungen der Landesplanungsbehörde berücksichtigt. Die textliche Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche (höchstens 4.000 qm) wurde entsprechend geändert.

Mit Schreiben vom 14.01.2016 teilte die Landesplanung dann mit, dass den Planungsabsichten nunmehr keine Ziele der Raumordnung mehr entgegenstehen.

2.3.1 Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot

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

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

Der Nahbereich des Unterzentrums Heiligenhafen umfasst die Stadt Heiligenhafen, die amtsfreie Gemeinde Großenbrode sowie vier Gemeindeteile der Gemeinde Gremersdorf und somit den nördlichen Teil der Halbinsel 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 seiner Erweiterung wird der Famila-Markt die relevante Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 qm nicht überschreiten. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Zugleich übernimmt der Famila-Markt eine wesentliche Versorgungsaufgabe für die Touristen. Zwar weist Heiligenhafen eine deutlich über-

durchschnittliche Verkaufsflächendichte auf; diese muss allerdings vor dem Hintergrund der hohen Tourismuszahlen relativiert werden und ist vielmehr als angemessen zu beurteilen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die Touristenzahlen in den letzten Jahren stetig zugenommen haben und sich das Nachfragevolumen entsprechend erhöht hat. Das Erweiterungsvorhaben entspricht sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot.“¹

2.3.2 Beeinträchtigungsgebot

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

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

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

Periodischer Bedarf

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

Die typgleichen Anbieter in Heiligenhafen werden von dem Vorhaben am stärksten betroffen sein. Dies sind der Sky-Verbrauchermarkt in der Innenstadt sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt am Standort Höhenweg. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe dieser Betriebe ist allerdings ausgeschlossen. So ist der EDEKA-Markt am Höhenweg erst 2012 im Standortverbund mit einem Aldi-Discounter eröffnet worden und präsentiert sich als attraktiver, den aktuellen Ansprüchen der Verbraucher im vollen Umfang genügenden Vollversorger. Der Verbund mit Aldi sorgt zudem für eine hohe Anziehungskraft, da die Kombination von vollsortimentiertem Verbrauchermarkt und preisaktivem Discounter in der Verbrauchergunst besonders hoch angesiedelt ist. Ferner profitiert der Standort von seiner verkehrsgünstigen und dennoch siedlungsnahen Lage am südlichen Ortseingang in unmittelbarer Nähe zur BAB-Anschlussstelle. Mit der Erweiterung wird sich der Familia-Markt einen Teil der in den letzten Jahren an den EDEKA-Standort verlorengegangenen Umsätze wieder zurückholen.

Der Sky-Verbrauchermarkt in der Innenstadt ist zwar etwas in die Jahre gekommen und weist gegenüber den übrigen Lebensmittelanbietern eine eingeschränkte Erreichbarkeit auf,

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

kann aber von den Agglomeration- und Destinationseffekten seiner Innenstadtlage profitieren. Da die Innenstadt in starkem Maße von Touristen frequentiert wird, ergeben sich für den Sky-Markt zudem zusätzliche Umsatzpotenziale. Insbesondere die Nutzer des Jachthafens spielen dabei für den Sky-Markt eine wichtige Rolle. Von einer Gefährdung des für die Innenstadt als Magnetbetrieb fungierenden Anbieters ist daher nicht auszugehen.

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

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

Aperiodischer Bedarf

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

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

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

Auch für den aperiodischen Bedarf gilt, dass die ermittelten Auswirkungen einen worst-case darstellen. Tatsächlich werden die Auswirkungen geringer ausfallen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Erweiterungsspielraum vollständig mit aperiodischen Sortimenten belegt werden wird. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die absoluten Umsatzrückgänge nur sehr gering ausfallen.

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

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

2.3.3 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

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

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

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

Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.“³

2.4 Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heiligenhafen

Flächennutzungsplan

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

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

Stadtentwicklungskonzept

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

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

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

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Am Standort sind konkret zulässig:

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

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

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

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

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

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind zudem ortsveränderliche Imbisswagen-/stände sowie ortsveränderliche Verkaufswagen-/stände für saisonale Lebensmittel zulässig, die bspw. das Angebot für Lebensmittel (z. B. Hähnchen, Erdbeeren oder Spargel) ergänzen. Es handelt sich hierbei um Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet und großenteils im hohen Maße untergeordnet sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Stadt Heiligenhafen hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 entschieden. Diese GRZ ist ausreichend, um die Gebäude des Einkaufszentrums abzubilden; aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl verzichtet.

Um die Errichtung der erforderlichen Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Durch diese Festsetzung wird insbesondere die Schaffung eines für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung erforderlichen Stellplatzangebotes sowie der für den Betrieb zwingend erforderlichen Nebenanlagen Rechnung getragen.

Durch diese festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl wird die Vorgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO sowie die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl im Sondergebiet überschritten. Diese Überschreitung ist städtebaulich gerechtfertigt, um den bereits agierenden Einzelhandelsstandort städtebaulich neu ordnen zu können und ihn somit hinsichtlich Flächenbedarf, Funktionsverteilung und Sortimentsstruktur an aktuelle Einzelhandelsansprüche anzupassen.

Eine gravierende Verdichtung des Plangebietes durch hochbauliche Anlagen wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht erfolgen. Durch die beabsichtigte Planung soll letztendlich eine Umverteilung der Baumassen auf dem Grundstück ermöglicht werden, was keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (u. a. Mikroklima, Luft, Orts- und Landschaftsbild) nach sich zieht.

Geschossigkeit

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

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze / überdachte Stellplätze

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

Stellplätze können i. S. d. Witterungsschutzes überdacht werden.

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

3.4 Mindestgrundstücksgröße

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von ergänzenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen. Neben einem Verbrauchermarkt sind auch Facheinzelhandelsbetriebe zugelassen, die im Falle einer Grundstücksteilung eigene Ansprüche an die Verkaufsfläche haben. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das gesamte Sondergebiet bezogen ist, eröffnet die Möglichkeit für eines so genanntes „Windhundrennens“ potentieller Investoren und Bauantragsteller. Jedes Baugrundstück könnte die jeweils zulässige Nutzung ausschöpfen.

Um dieses eindeutig zu regeln, ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die in etwa der Sondergebietsgröße entspricht.

3.5 Verkehr

Fließender Verkehr

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

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

Zu-/Ausfahrten

Zur Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehr sind zwei Grundstückszufahrten von der Industriestraße vorgesehen. Die Planung verfolgt die Absicht, die Anlieferung auf den südlichen Gebäudeseiten abzuwickeln und die Stellplatzflächen für den Kundenverkehr dem Einkaufszentrum vorzulagern.

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

Stellplatzflächen / Anlieferung

Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen.

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

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

ÖPNV-Erschließung

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

3.6 Nachrichtliche Übernahmen / Anbauverbot

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 501 und bis 15 m von der K 42, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszonen sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

3.7 Grünordnung / Grünfläche

Private Grünfläche

Im südlichen Plangebiet ist eine Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich hier um eine private Grünfläche, auf der i. S. einer Zweckbestimmung die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Sie dient in erster Linie dem Schutz der Frei- und Böschungsfäche.

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

Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzen sowie Bepflanzung

Der prägende Gehölzbestand auf der privaten Grünfläche wird planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet stehen entlang des Sundwegs und der B 501 Laubbäume, die erhalten bleiben.

Die bestehende Baumücke östlich der Bushaltestelle wird durch die Neuanpflanzung von Laubbäumen geschlossen. Damit entsteht eine attraktive Baumkulisse gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Weitere Laubbäume entlang der B 501 liegen auf öffentlichem Grund und ergänzen die o. g. Baumkulisse.

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

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen.

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

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

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 96 cbm/h für eine Löszeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m bereits durch vorhandene Hydranten, welche

für die bestehenden Märkte errichtet wurden, erreicht. Löschwasser wird seitens des ZVO jedoch nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008, zur Verfügung gestellt. Ggf. bedarf es der Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können u. a. Zisternen oder Bohrbrunnen dienen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen. Die Einhaltung der entsprechenden Regelwerke ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

3.9 Gestaltung

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

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

Durch Werbeanlagen können allerdings Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die das Ortsbild negativ beeinflussen. Um hier eine ortsbildbezogene Beeinträchtigung auszuschließen, sind - unter Berücksichtigung der Corporate Identity einzelner Betriebe - Werbeanlagen an Gebäuden bis höchstens 2,50 m über der Traufkante eines Gebäudes zulässig. Darüber hinaus werden Leuchtwerbeanlagen mit Wechselschaltung oder bewegliche Werbeanlagen ausgeschlossen.

4. VERZEICHNIS DER UNTERSUCHUNGEN UND GUTACHTEN

- Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des familia-Verbrauchsmarktes, April 2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen, Dezember 2015
- Verkehrstechnische Untersuchung der Einmündung Industriestraße/Sundweg, November 2015
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Heiligenhafen

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Flächenverbrauch/-ausdehnung

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

5.2 Artenschutz

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

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

Die Planung sieht jedoch zusätzliche Laubbaumpflanzungen vor.

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

Zum Artenschutz liegt eine Stellungnahme des Büro Bioplan aus Neumünster vom 11.02.2015 mit folgenden Aussagen vor:

„Das Bestandsgebäude (Futterhaus / Familia) ist aus mehreren Gründen für Fledermäuse als Quartierstandort voraussichtlich nicht geeignet:

- Eine Einbindung in unmittelbar angrenzende Gehölzbestände fehlt.
- Das Gebäude liegt windexponiert, ein Sicht- und Witterungsschutz, der für die Nutzung von größeren Quartieren i.d.R. notwendig ist, fehlt. Fledermäusen würde daher die „Deckung“ fehlen, aus der sie normalerweise jagen auch mit dem Ziel, von Beutetieren erst möglichst spät oder gar nicht entdeckt zu werden.
- Die Dachkanten, die Fassade und das Dach selbst sind extrem strukturarm und bieten keine attraktiven Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse.
- Die (nächtliche) Beleuchtung des Parkplatzes und die Reklamebeleuchtung am Haus verringern die Eignung für Fledermäuse zusätzlich.

Insgesamt ist hier ein nur extrem geringes Quartierpotential für Fledermäuse zu erwarten. Eine Winterquartiernutzung kann hier daher praktisch ausgeschlossen werden.

Um das gesetzlich verankerte Tötungsverbot nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Der Abriss der Gebäude hat in der Zeit vom 01.12. bis 01.03 des Folgejahres in einer Zeit zu erfolgen, in denen sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren aufhalten, die sich mit hoher Sicherheit nicht in den betreffenden Gebäuden befinden.
2. Soweit der Abriss in der Zeit vom 01. März bis 01. Dezember stattfinden muss, ist 1 Woche vor Abrissbeginn sowie unmittelbar am Abend vor dem geplanten Abriss eine Besatzkontrolle durchzuführen. Dabei würden 2 bis 3 Personen mit Fledermausdetektoren die Gebäude umstellen und zum Zeitpunkt des Ausfluges aus dem Quartier in der Abenddämmerung beobachten, ob Fledermäuse aus diesem ausfliegen. Ist dies nicht der Fall, können die Abrissarbeiten wie geplant durchgeführt werden.

Für die Brutvögel, die in der Stellungnahme des Kreises ebenso angesprochen werden, ist ein ähnliches Vorgehen möglich, soweit der Abriss während der Brutzeit stattfinden sollte, die Anfang März beginnt. Hier ist demnach ebenso eine Besatzkontrolle vor dem Abriss durchzuführen.

Im Hinblick auf die potenzielle Eignung des Flachdaches als Brutplatz für Möwen oder Seeschwalben ist festzuhalten, dass an gleicher Stelle ebenfalls ein neues Flachdachgebäude errichtet werden soll, das dann eine entsprechende Funktion übernehmen könnte. Eine Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist hier insofern nicht gegeben, da die ggf. betroffenen Individuen somit entweder auf dem zukünftigen Gebäude oder in der anthropogen geprägten Umgebung entsprechende Ausweichmöglichkeiten vorfinden dürften. Somit ist auch kein Zugriffsverbot nach § 44 (1) S. 3 BNatSchG gegeben.

Weitere Artengruppen sind augenscheinlich nicht betroffen.

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

5.3 Klimaschutz

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

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

5.4 Altlasten und Altablagerungen

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

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Anlagen des Betonmischwerks – und hier u. a. auch des Dieseltanks – nach den Regeln der Technik errichtet worden (hier u. a. Abscheidanlage nach der entsprechenden DIN-Vorschrift, bestehend aus Schlammfang, LF-Abscheider, Koaleszenzabscheider und Probeentnahmeschacht zur Aufbereitung anstehender freier Kohlenwasserstoffe für den Bereich Betankung und Fahrzeugwäsche).

Im Rahmen der geplanten Umsiedlung werden die Anlagen wiederum nach den Regeln der Technik und auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften abzutragen bzw. zu entsorgen sein. Der Rückbau wird gutachterlich begleitet werden. Der entsprechende Nachweis zur Bodenbeschaffenheit wird während der Rückbauphase erbracht.

5.5 Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplan Nr. 88 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die von dem geplanten Einkaufszentrum und der vorgelagerten Stellplatzanlage auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden. Die Untersuchungen sind Anlage zur Begründung und werden hier zusammenfassend wiedergegeben.

Für das Betriebsgeschehen wurde im Rahmen der Prognose eine Öffnungszeit des Einkaufszentrums von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr angesetzt. Als maßgebende Geräuschemissionen sind zunächst die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Einkaufszentrums zu berücksichtigen. Dazu zählen die Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs, der Mitarbeiter, der Anlieferung ebenso wie die Ladevorgänge im Bereich der Anlieferung.

Darüberhinaus wurden die anlagenbezogenen Betriebsgeräusche der Klima- und Lüftungseinrichtungen des Gebäudes sowie Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelboxen im Rahmen dieser Untersuchung ermittelt und bewertet.

Als relevante Immissionsorte wurde die östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude und sowie nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude und das dort befindliche Geschäftshaus betrachtet.

Entsprechend ihrer planungsrechtlichen Ausweisung besitzen die verschiedenen Immissionsorte einen unterschiedlichen Immissionsschutzanspruch, der entsprechend in der Immissionsprognose berücksichtigt wurde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Tag- und Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten unterschritten werden.

Vorbelastung

Das Plangebiet selbst liegt im Einflussbereich von Verkehrsadern (Bundesstraße B 501, Bundesstraße B 207, Sundweg und Industriestraße). Inwieweit verkehrliche und gewerbliche Immissionen insgesamt auf das Plangebiet einwirken werden, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachtlich untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird im Plangeltungsbereich teilweise eingehalten. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird im Plangeltungsbereich überwiegend überschritten.

Im Tageszeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags entlang der Straße Sundweg bis zu einem Abstand von 14 m zu Straßenmitte der Straße Sundweg sowie entlang der Bundesstraße B 501 bis zu einem Abstand von 7 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 501 überschritten.

Während des Nachtzeitraumes wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 11 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 501 sowie bis zu einem Abstand von 19 m gemessen von der Straßenmitte der Straße Sundweg überschritten.

Diesbezügliche Verkehrslärberechnungen mit den Verkehrsdaten des Prognose-Planfalles sind aus den Anlagen A 4.1.1- 4.1.4 der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109 als Bemessungsgrundlage für den passiven Schallschutz sind in der Anlage A 5 der Schalltechnischen Untersuchung flächenhaft dargestellt. Dies ist im Bauantragverfahren zu beachten.

Wenn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 gegenüber Außenlärm schutzbedürftige Räume wie z.B. Büroräume errichtet werden, greifen die baurechtlich geschuldeten Anforderungen der DIN 4109 [12] an die Schalldämmungen der Außenbauteile.

Die Stadt Heiligenhafen greift die Empfehlung zur Festsetzung eines passiven Schallschutzes auf. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Einkaufszentrum- wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: passiver Schallschutz) festgesetzt. Hier gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.

Für die Büroräume sind in Abhängigkeit des festgesetzten Lärmpegelbereiches Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultiert. Der Nachweis der Verträglichkeit ist dabei im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

5.6 Verkehrstechnische Untersuchung

Die verkehrliche Anbindung ist über das vorhandene Erschließungssystem bereits gegeben. Im Bereich des Kreuzungsbereiches Industriestraße/Sundweg der muss die Verkehrsfläche der Industriestraße durch eine Rechtsabbiegerspur ergänzt werden.

Durch die GSP Ingenieurgesellschaft mbH Bad Oldesloe sind verkehrstechnische Untersuchungen bezüglich des geplanten Einzelhandelsstandortes durchgeführt worden. Im Rahmen der Untersuchung soll die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunktes an die Kreisstraße (Sundweg) nachgewiesen werden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass der Knotenpunkt Industriestraße/Sundweg (K 42) / Zufahrt Lidl auch nach Erweiterung des familia-Marktes ausreichend leistungsfähig ist. Die geplante Rechtsabbiegerspur Industriestraße wird seitens des Gutachtens ausdrücklich empfohlen, da sich so die Wartezeit der Verkehrsteilnehmer aus der Industriestraße reduziert.

6. FLÄCHENBILANZ

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

7. HINWEISE

Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (§ 15 DSchG).

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

Bodenschutz

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 17.03.2016 gebilligt.

Stadt Heiligenhafen, 31.03.2016

gez.i.V. Stephan Karschnick
(Erster Stadtrat)