

-VORABZUG-

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 102

### DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH SUNDWEG,  
WESTLICH INDUSTRIESTRAßE UND NÖRDLICH GEWERBESTRAßE

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

#### AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Bebauungskonzept	12
3.4	Auswirkungen der Planung	13
3.5	Immissionen	15
3.6	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
3.7	Verkehr	16
3.8	Grünplanung	16
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>18</b>
5.1	Bodenschutz	18
5.2	Archäologie	18
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>19</b>

## **ANLAGEN**

- Neubau eines Aldi-Discountmarktes im Zuge der Industriestraße, Verkehrsgutachten, WVK, Neumünster, 26.07.2022
- Die Industriestraße in Heiligenhafen als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- /Erweiterungsvorhabens, Endbericht, Dr. Lademann u. Partner, Hamburg, 15.12.2025
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Einzelhandel (ALDI) im Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Heiligenhafen, PLOH, 12.02.2026

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet südlich Sundweg, westlich Industriestraße und nördlich Gewerbestraße

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Heiligenhafen südlich des Sundwegs, westlich der Industriestraße und nördlich der Gewerbestraße und liegt nach Abriss des brandgeschädigten ehemaligen Einzelhandelsbetrieb brach. Der Lebensmittel-Discounter Aldi an der Tollbrettkoppel Nr. 4 nördlich des Sundwegs möchte sich an die Industriestraße verlagern und die Verkaufsfläche auf 1.050 m<sup>2</sup> erweitern. Für das Plangebiet gelten zurzeit die Festsetzungen rechtskräftigen (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 100, der die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO detailliert festsetzt und den geplanten Einzelhandel mit Lebensmitteln ausschließt. Zur Umsetzung des Planvorhabens ist daher eine Bauleitplanung erforderlich. Ziel ist die Ansiedlung des Aldi-Marktes auf dem brachliegenden Grundstück. Dieser Standort eignet sich besonders, da Synergien mit dem vorhandenen Verbrauchermarkt (Familia) östlich der Industriestraße genutzt werden können. Die Stadt Heiligenhafen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Dazu vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> 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.

Allerdings ist im Hinblick auf die Geschossfläche im Sondergebiet von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlüssig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten.

Diese Prüfung hat die Stadt Heiligenhafen durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Einzelhandel (Aldi) im Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Heiligenhafen, PLOH,

12.02.2026). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung des Einzelhandels keine Auswirkungen zu erwarten sind, aus denen sich Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten lassen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Heiligenhafen ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100, hebt diesen aber nicht auf. Bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 102 leben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 wieder auf.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein kommt Heiligenhafen die Funktion eines Unterzentrums zu. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunktträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Die Planung wirkt sich auf den Schwerpunkttraum nicht aus.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets eines zentralen Ortes in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen Natur, Umwelt und Landschaft mit ihrer vielfältigen Land- und Forstwirtschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden. Die Planung wirkt sich auf den Ordnungsraum nicht aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Gewerbliche Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100. Dieser (einfache) Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen für den Einzelhandel fest. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Stadt Heiligenhafen hat 2016 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Dr. Lademann & Partner) aufgestellt. Dieses wurde von der Stadtvertretung am 23.06.2016 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestands von 1992.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gewerbegebiete bzw. Sondergebiete des Quartiers im Osten der Stadt Heiligenhafen, gelegen beidseits des Sundwegs und umfasst das Flurstück 21/102, Flur 6, Gemarkung Heiligenhafen. Das Grundstück stellt sich nach Abriss der Brandruine des ehemaligen Einzelhandelsbetriebs als versiegelte Brachfläche dar. Im Südwesten stehen einige Laubgehölze. In direkter Umgebung befinden sich hauptsächlich unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe aller Art.



Abb.: DA Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet:	ca. 0,42 ha	100 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 0,42 ha</b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Geeignete Standorte wurden im Rahmen des Gutachtens zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Einzelhandelsstrukturen untersucht (Die Industriestraße in Heiligenhafen als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- /Erweiterungsvorhabens, Endbericht, Dr. Lademann u. Partner, Hamburg, 15.12.2025). Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die durchgeführte Untersuchung bezieht im Wesentlichen einzelhandelsspezifische Kriterien ein. Belange des Immissionsschutzes oder naturschutzfachlicher Art wurden dabei nicht betrachtet; auch Auswirkungen auf das Ortsbild wurden nicht bewertet.

Allen untersuchten Standorten ist gemein, dass sie mit Umnutzungen oder Wiedernutzbarmachung von Flächen den umweltschützenden Vorgaben des BauGB entsprechen. Die Inanspruchnahme aus natur- und landschaftsplanerischer Sicht wertvoller Flächen ist bei keinem der untersuchten Standorte gegeben. Bei Umnutzungen oder Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich die Vorschriften zum Artenschutz der §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten, und, soweit erforderlich, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dieses betrifft die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Gebäudebrüter. Soweit auf untersuchten Parkplätzen Baumbestand betroffen ist, können Belange des Artenschutzes durch Bauzeitenregelungen beachtet werden. Entfallende Bäume können durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist bei den Standorten mit benachbarter schützenswerter Nutzung gutachterlich nachzuweisen, dass das Vorhaben verträglich ist. Auch hier sind grundsätzlich Maßnahmen möglich (z.B. keine Anlieferung in der Nachtzeit, Einhausung von Haustechnik und/oder Anlieferung, Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen).

Ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild kann durch die Vorgabe von Gestaltungsregelungen (Dachform, Materialien) sichergestellt werden.

Als Alternative kommt zum gewählten Standort Industriestraße/Gewerbestraße kommt grundsätzlich nur die Innenstadt infrage. Am NVS Kalkofen steht keine entsprechende

Fläche zur Verfügung. Am NVS Höhenweg wäre eine Ansiedlung zwar vom Flächenpotenzial her theoretisch möglich, dort ist aber bereits ein ALDI-Markt angesiedelt. Gutachterlich in den Blick genommen wurden solche Flächen, die unbebaut/teilbepflanzt sind, brachgefallene Strukturen und/oder Leerstände aufweisen oder eine Mindernutzung aufweisen. Folgende Standorte im Innenstadtbereich wurden nach diesen Kriterien als mögliche Alternativstandorte identifiziert:

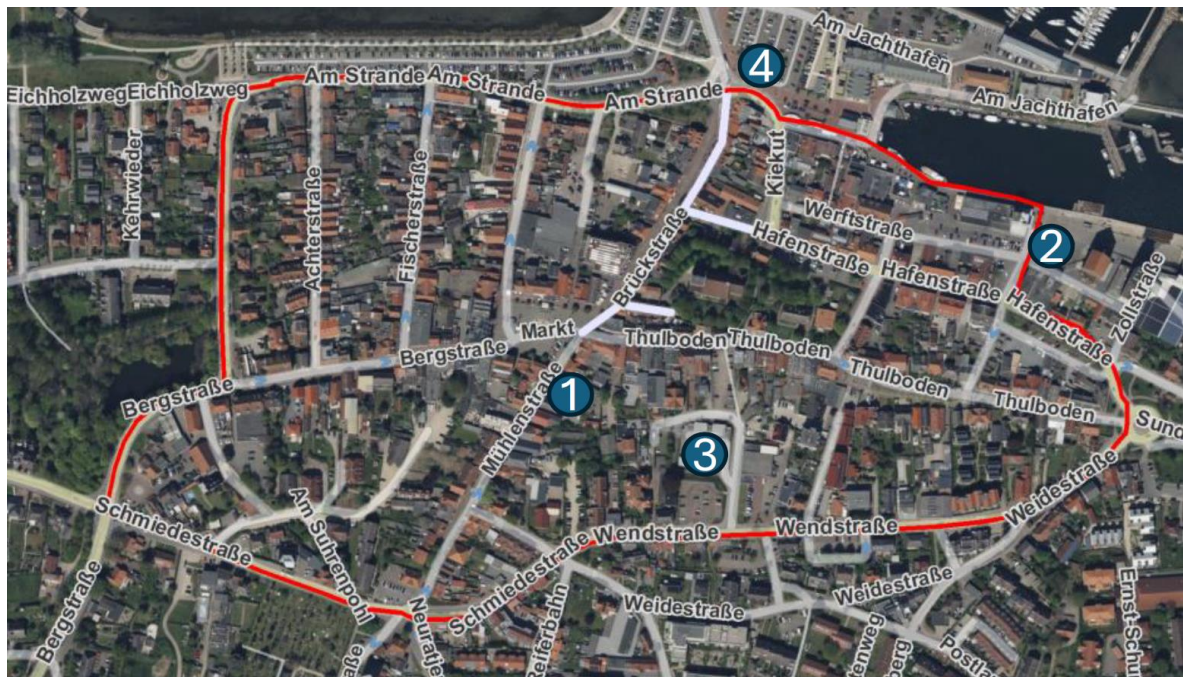


Abb.: Dr. Lademann u. Partner

**Standortalternative 1: Schuh Armbruster**

Kriterien	Analyse
Größe	Rd. 1.500 qm Fläche
Zuschnitt	rechtwinkliger Zuschnitt
Topografie	nahezu ebenerdig
Aktuelle Nutzung	Schuh Armbruster und Leerstand
Anbindung/ Erschließung	Grundstück befindet sich an der Mühlenstraße
Erreichbarkeit	Zu Fuß/per Rad gewährleistet, mit Pkw erschwert durch schmalen Zuschnitt der Mühlenstraße
Agglomerationsgrad	Agglomerations- und Synergieeffekte mit Innenstadteinzelhandel
Sichtkontakt	von Mühlenstraße voll einsehbar
Lagetyp	städtebaulich integrierte Lage; eingebettet in die Handels- und Wohnstrukturen der Innenstadt
Nutzungskonflikt	Mit aktueller Belegung



Abb.: Dr. Lademann u. Partner

Natur- und Artenschutz: Quartierseignung für Fledermäuse und Gebäudebrüter, ggf. Maßnahmen erforderlich.

Immissionsschutz: Wohnbebauung angrenzend, ggf. Maßnahmen erforderlich

Ortsbild: Gestaltungsmaßnahmen erforderlich

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist viel zu klein, um hier einen Aldi-Markt mit Stellplatzanlage unterzubringen. Zudem ist die Mühlenstraße nur einspurig ausgebaut und weist damit nicht die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erschließung des Grundstücks auf. Diese Fläche stellt damit keine geeignete Standortalternative dar.

#### Standortalternative 2: Alter Speicher, Werftstraße

Kriterien	Analyse
<b>Größe</b>	Rd. 2.000 qm Fläche
<b>Zuschnitt</b>	rechtwinkliger Zuschnitt
<b>Topografie</b>	nahezu ebenerdig
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Hafennutzung
<b>Anbindung/ Erschließung</b>	über Hafenstraße
<b>Erreichbarkeit</b>	Gute Erreichbarkeit über Hafenstraße
<b>Agglomerationsgrad</b>	Agglomerations- und Synergieeffekte mit Innenstadt Einzelhandel, Hafen
<b>Sichtkontakt</b>	von Hafenstraße voll einsehbar
<b>Lagetyp</b>	Am Rand der Innenstadt
<b>Nutzungskonflikt</b>	Mit Hafetrieb, Verfügbarkeit fraglich



Abb.: Dr. Lademann u. Partner

Natur- und Artenschutz: Quartierseignung für Fledermäuse und Gebäudebrüter, ggf. Maßnahmen erforderlich.

Immissionsschutz: Wohnbebauung angrenzend, ggf. Maßnahmen erforderlich

Ortsbild: Gestaltungsmaßnahmen erforderlich

Die konkrete Fläche ist zu klein dimensioniert, um hier einen Aldi-Markt anzusiedeln. Dafür müssten weitere Grundstücke entlang der Hafenstrasse einbezogen werden. Der FNP weist das gesamte Areal allerdings als Sonderfläche Hafen aus, so dass eine Einzelhandelsnutzung hierzu in Konkurrenz stehen würde. Im Stadtentwicklungskonzept ist der Bereich zudem als Mischgebiet Hafen/Maritime Wirtschaft ausgewiesen. Die Flächen kommen demnach als Standortalternativen nicht in Betracht.

### Standortalternative 3: Parkhaus am Stadtgraben

Kriterien	Analyse
<b>Größe</b>	Rd. 6.000 qm Fläche
<b>Zuschnitt</b>	rechtwinkliger Zuschnitt möglich
<b>Topografie</b>	nahezu ebenerdig
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Parkhaus und Parkplatz
<b>Anbindung/ Erschließung</b>	Zwischen Thulboden und Wendstraße
<b>Erreichbarkeit</b>	Zu Fuß/per Rad gewährleistet, mit Pkw eher über Wendstraße
<b>Agglomerationsgrad</b>	Agglomerations- und Synergieeffekte mit Innenstadteinzelhandel
<b>Sichtkontakt</b>	von Thulboden und Wendstraße gegeben
<b>Lagetyp</b>	städtebaulich integrierte Lage; eingebettet in die Handels- und Wohnstrukturen der Innenstadt
<b>Nutzungskonflikt</b>	Parkhaus



Abb.: Dr. Lademann u. Partner

Natur- und Artenschutz: Parkhaus Quartierseignung für Fledermäuse und Gebäudebrüter, ggf. Maßnahmen erforderlich.

Immissionsschutz: Wohnbebauung angrenzend, ggf. Maßnahmen erforderlich

Ortsbild: Gestaltungsmaßnahmen erforderlich

Als Tourismusort benötigt die Stadt Heiligenhafen vor allem in den Sommermonaten ein ausreichend großes Stellplatzangebot. Laut dem Verkehrskonzept für das Fördergebiet „Innenstadt“ aus 2021 stellt das Parkhaus Am Stadtgraben eine zwar außerhalb der Saison nicht ausgelastete, aber dennoch benötigte Stellplatzanlage dar. Die Fläche kommt somit als Standortalternative nicht in Frage. Notwendige Parkplätze wären anderweitig unterzubringen.

#### Standortalternative 4: Parkplatz Jachthafen

Kriterien	Analyse
<b>Größe</b>	Rd. 4.000 qm Fläche
<b>Zuschnitt</b>	trapezförmiger Zuschnitt
<b>Topografie</b>	nahezu ebenerdig
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Parkplatz
<b>Anbindung/ Erschließung</b>	Am Strande/Steinwarder
<b>Erreichbarkeit</b>	Sehr gut über Am Strande
<b>Agglomerationsgrad</b>	Agglomerations- und Synergieeffekte mit Innenstadteinzelhandel und Hafennutzungen und Hotel
<b>Sichtkontakt</b>	von Am Strande und Steinwarder voll einsehbar
<b>Lagetyp</b>	Am Rande der Innenstadt als Verbindung zum Jachthafen
<b>Nutzungskonflikt</b>	Mit aktueller Belegung



Abb.: Dr. Lademann u. Partner

Natur- und Artenschutz: Gehölzbrüter, Bauzeitenregelung beachten

Immissionsschutz: Wohnbebauung angrenzend, ggf. Maßnahmen erforderlich

Ortsbild: Gestaltungsmaßnahmen erforderlich

Genügend Fläche stünde hier zwar zur Verfügung. Allerdings handelt es sich hierbei um den gemäß Verkehrskonzept zweitgrößten Parkplatz im Stadtgebiet, der saisonunabhängig für die Besucher der Innenstadt und des Jachthafens von zentraler Bedeutung ist und daher als Standortalternative nicht zur Verfügung steht. Notwendige Parkplätze wären anderweitig unterzubringen.

**In Aussicht genommener Standort Industriestraße/Gewerbestraße**



Abb.: DA Nord

Der gewählte Standort ist aus einzelhandelsstruktureller Sicht für das Vorhaben gut geeignet. Auch hier wird durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen den umweltschützenden Vorschriften des BauGB Rechnung getragen. Im Hinblick auf den Artenschutz sind Bauzeitenregelungen und ggf. die Schaffung von Ersatzquartiere zu beachten. Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind ggf. erforderlich.

Abschließend bewertet das Gutachten, dass keine Standortalternativen in zentralerer Lage bzw. im Innenstadtbereich zur Verfügung stehen, auf die der Aldi-Markt verwiesen werden könnte.

### 3.3 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept orientiert den Baukörper zum Sundweg. Die Stellplatzanlage soll südlich des Gebäudes entstehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Industriestraße aus vorgesehen; die Ausfahrt erfolgt zur Gewerbestraße. Für die Anlieferung ist ebenfalls eine Anbindung an die Gewerbestraße vorgesehen.

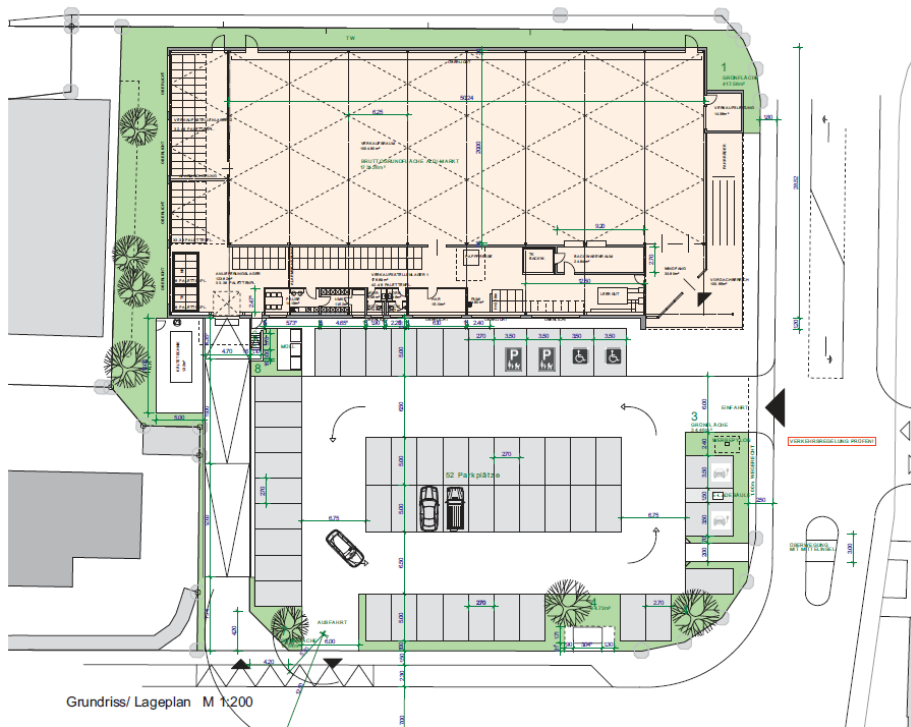


Abb.: Architekturbüro Griebel

## **3.4 Auswirkungen der Planung**

### **3.4.1 Einzelhandel**

Die städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Vorhabens wurden in einem Gutachten ermittelt und bewertet (Die Industriestraße in Heiligenhafen als Standort für einen ALDI-Lebensmittel-discounter, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- /Erweiterungsvorhabens, Endbericht, Dr. Lademann u. Partner, Hamburg, 15.12.2025). Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Nachfolgendes ist dem Fazit des Gutachtens entnommen.

Das Vorhaben verlagert innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandorts Gewerbegebiet und liegt in einem seit vielen Jahren etablierten Einzelhandels- und Gewerbeschwerpunkt mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und bestehender Vorprägung durch nahversorgungsrelevante Anbieter wie Famila und Lidl. Die gesamte Standortlage wird in den Sommermonaten stark von Touristen aus der Region frequentiert. Heiligenhafen ist raumordnerisch als Unterzentrum ausgewiesen und ist damit für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten legitimiert. Der Vorhabenstandort ist zwar siedlungsstrukturell integriert, hat aber keinen unmittelbaren Anschluss an Wohnbebauung. Allerdings handelt es sich nur um eine geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden Markts, der innerhalb derselben Einzelhandelsagglomeration liegt, so dass hier auf Abschnitt 3.10 Ziffer 11 des LEP abgestellt werden kann und kein Verstoß gegen das Integrationsgebot erkennbar ist. Die Standortalternativenprüfung hat zudem gezeigt, dass es keine geeignete Fläche in zentraler Lage gäbe, auf die das Vorhaben verwiesen werden könnte.

Das Einzugsgebiet umfasst ein Kundenpotenzial von 14.600 Personen (zzgl. Touristen) und erstreckt sich schwerpunktmäßig auf das Stadtgebiet von Heiligenhafen und den zugewiesenen Nahbereich; ergänzend werden die Umlandkommunen Heringsdorf und Neukirchen angesprochen. Die hier lebenden Verbraucher tragen allerdings weniger als 20 % zum Umsatz des Vorhabens bei. Damit bleibt das Vorhaben unter Berücksichtigung der Tourismusbedeutung Heiligenhafens klar innerhalb der raumordnerisch zulässigen Einzugsgebietsabgrenzung und erfüllt das Kongruenzgebot.

Die Umsatzumverteilungsquote beträgt im Schnitt etwa 2 % und liegt damit sehr deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %. Die untersuchten Standortbereiche weisen überwiegend stabile Angebotsstrukturen auf und sind als funktionsfähig zu beurteilen. Das hohe touristische Potenzial wirkt dabei zusätzlich stabilisierend auf die Einzelhandelslagen. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung kann ausgeschlossen werden. Damit wird das

Beeinträchtigungsverbot vollumfänglich gewahrt. Dies gilt auch für die Betrachtung des möglichen Worst-Case-Szenarios einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Altstandorts durch einen Discounter (Norma). Zwar erhöhen sich in diesem Szenario die Umsatzumverteilungsquoten auf im Schnitt rd. 6 %, bleiben aber dennoch deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe von strukturprägenden Nahversorgern ist auch in diesem Szenario nicht zu erwarten.

Das Vorhaben steht zudem in vollständig mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts (2016) im Einklang, welches eine Konzentration der nahversorgungsrelevanten Angebote am Sonderstandort Gewerbegebiet vorsieht und die Innenstadtorientierung für zentrenrelevante Sortimente stärkt.

Unter Berücksichtigung aller städtebaulichen, raumordnerischen und wirtschaftlichen Bewertungskriterien ist das geplante Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des ALDI-Markts an der Industriestraße vollumfänglich verträglich. Das Vorhaben erfüllt die Ziele der Raumordnung, wahrt das Beeinträchtigungsverbot, entspricht dem Kongruenz- und Konzentrationsgebot sowie dem Integrationsgebot und führt weder zu Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche noch zu Einschränkungen der verbrauchernahen Versorgung.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100, mit dem eine Umnutzung von Gewerbegrundstücken hin zu weiterem Einzelhandel oder zu Vergnügungstätten vermieden werden sollte. An dieser grundsätzlichen Zielausrichtung hält die Stadt Heiligenhafen weiterhin fest. Für eben dieses Grundstück benachbart zum vorhandenen Familia-Markt an der Industriestraße weicht die Stadt nunmehr von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 ab. Dieses ist dem Umstand geschuldet, dass ein Aldi-Markt weiterhin in diesem Teil der Ortslage gewünscht ist und eine Erweiterung am derzeitigen Standort Tollbrettkoppel aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich ist. Ein zusätzlicher Einzelhandelsbetrieb entsteht nicht.

### **3.4.2 Natur- und Klimaschutz**

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Das Grundstück bietet kaum Potenzial für geschützte Tierarten. Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen nicht.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vglw. kleinteiligen Bebauung wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete

Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.5 Immissionen**

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem können Emissionen (Stellplatzanlage, Anlieferung, Haustechnik) Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Im weiteren Verfahren wird hierzu eine Untersuchung vorgelegt. Empfohlene Maßnahmen werden beachtet.

### **3.6 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planvorstellung der Stadt Heiligenhafen zur Ansiedelung eines Discounters als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen sind detailliert festgesetzt. Randsortimente sind begrenzt, um Beeinträchtigungen der Innenstadt zu minimieren.

#### **3.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche folgt dem Bebauungskonzept. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Eine höhere Versiegelung des Grundstücks gegenüber der bisherigen Nutzung ist damit nicht verbunden. Die Kappungsgrenze von 0,8 kann aufgrund des nachzuweisenden Stellplatzbedarfs allerdings (wie bisher auch) nicht eingehalten werden. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden durch die nur zulässige Eingeschossigkeit vermieden.

#### **3.6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Da der geplante Baukörper eine Länge von mehr als 50 m aufweist, wird eine darauf abgestellte abweichende Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten, so dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht entstehen.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert den Baukörper entsprechend dem Bebauungskonzept an den Sundweg. Die Rampe zur Anlieferung darf außerhalb des Baufensters liegen.

#### **3.6.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung. Sie dienen einer zurückhaltenden Bebauung.

### **3.7 Verkehr**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Zufahrt von der Industriestraße und eine Ausfahrt zur Gewerbestraße. Die Anlieferung ist über eine weitere Zufahrt von der Gewerbestraße aus vorgesehen. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die Anbindung an das übergeordnete Streckennetz erfolgt über den vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Sundweg (K 42) / Industriestraße / Zufahrt Lidl. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Industriestraße/Sundweg wurde gutachterlich untersucht (Neubau eines Aldi-Discountmarktes im Zuge der Industriestraße, Verkehrsgutachten, WVK, Neumünster, 26.07.2022). Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es zeigt sich, dass der bestehende Knotenpunkt Sundweg (K 42) / Industriestraße /Zufahrt Lidl auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die zukünftigen Verkehre mit einer befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Zu nennenswerten Rückstauereignissen kommt es am betrachteten Knotenpunkt nicht. Bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen im öffentlichen Streckennetz sind demnach nicht erforderlich.

### **3.8 Grünplanung**

Der Spielraum für grünordnerische Gestaltung im Plangebiet ist gering, da das Grundstück weitgehend für die avisierte Nutzung und die erforderliche Stellplatzanlage benötigt wird. Ein Minimum an Begrünung soll durch die geplanten Baumpflanzungen erreicht werden. Das vorgeschriebene Gründach kann einen kleinen Beitrag für das Mikroklima leisten

#### **3.8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, sowie Klima/Luft werden nicht vorbereitet. Berührt wird das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, da einige Gehölze im Südwesten des Plangebietes nicht erhalten werden können. Ersatz hierfür ist durch die geplanten Baumpflanzungen vorgesehen.

### 3.8.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In Gehölzen können Gehölz brütende Vogelarten vorkommen. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in Gebäuden oder Gehölzen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (qualifizierte Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

#### **4 Ver- und Entsorgung**

Änderungen an der Ver- und Entsorgung des Gebietes ergeben sich nicht. Es ist vorgesehen, das Bauvorhaben an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen.

#### **5 Hinweise**

##### **5.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

##### **5.2 Archäologie**

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

**7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen, .....

Siegel

(Kuno Brandt)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 102 ist am ..... rechtskräftig geworden.