



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 a "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel am Tobringer" der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön

Für das Gebiet der Grundstücke 'Tobringer 2 und 4' (Flurstücke 37/87 und 37/89, Flur 2, Gemarkung Altheikendorf), das östlich angrenzende Flurstück 773 sowie Teilflächen der Flurstücke 37/3, 37/88, 37/90 und 38/6

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 17.12.2019, 17.06.2020

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Pläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - **§ 3 (2) BauGB** - § 4 (1) BauGB - **§ 4a (2) BauGB** - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - **§ 1 (7) BauGB** - **§ 10 BauGB**

Inhalt

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.	STAND DES VERFAHRENS	3
3.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
4.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	5
5.2	Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	6
5.3	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.4	Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2015)	7
5.5	Bestehendes Baurecht für das Plangebiet.....	7
5.6	Einzelhandelskonzept der Gemeinde (2016).....	8
6.	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 67A	8
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	9
6.3	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a	9
7.	VER- UND ENTSORGUNG	9
8.	GUTACHTEN.....	10
8.1	Immissionsschutz - Lärm.....	10
8.2	Verträglichkeitsgutachten - Nahversorgung.....	11
9.	HINWEISE	11
9.1	Denkmalschutz.....	11
9.2	Altlasten und Kampfmittel	11
9.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
11.	ANLAGEN	12

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 11.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67a erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) i.V.m. der Baunutzungs-verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

2. Stand des Verfahrens

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a wird im Verfahren nach § 13 a BauGB 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' aufgestellt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB kann im vorliegenden Fall angewendet werden, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Hiernach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Regelung machte die Gemeinde Heikendorf Gebrauch.

Am 20.01.2020 wurde durch den Bau- und Umweltausschuss der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2020 bis zum 30.04.2020 statt. Aufgrund der Corona-Epidemie und den damit verbundenen staatlich verordneten Maßnahmen zur Einschränkung der Ausbreitung des Virus wurde das Rathaus in der zweiten März-Hälfte für den Publikumsverkehr geschlossen. Damit konnte die öffentliche Auslegung nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Aus diesem Grund wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.05.2020 bis zum 15.06.2020 wiederholt. Den Bürgern wurde die Möglichkeit gegeben, sich jeweils einen Termin im Rathaus für die Einsichtnahme der Planunterlagen geben zu lassen. Die Planunterlagen konnten ebenso auf der Homepage der Amtsverwaltung eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.03.2020 bis zum 30.04.2020 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 17.06.2020 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 17.06.2020 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Heikendorf liegt im Kreis Plön im Verwaltungsbereich des Amtes Schrevenborn. Das Gemeindegebiet liegt am Ostufer der 'Kieler Förde' nördlich der Landeshauptstadt Kiel und umgeben von den Nachbargemeinden Laboe, Brodersdorf, Probsteierhagen, Schönkirchen und Mönkeberg. Die Gemeinde Heikendorf mit Ihren ca. 8.200 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Altheikendorf, Möltenort, Neuheikendorf, Kitzberg und Schrevenborn.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a und damit auch der 1. Änderung liegt zentral im Gemeindegebiet im Übergang zwischen den Ortsteilen Alt- und Neuheikendorf. Südwestlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße 'Tobringer', über die der Geltungsbereich erschlossen wird und die das Plangebiet sowohl an die Ortslagen anschließt als auch an die Bundesstraße 502, die die Gemeinde mit der Stadt Kiel verbindet.

Der Plangeltungsbereich umfasst den Standort der beiden Verbrauchermärkte Edeka und Aldi samt Stellplatzanlage, einige Flächen zur Eingrünung und im Süden das Regenrückhaltebecken sowie den Einmündungsbereich zur Straße 'Tobringer'.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 18.115 m² bzw. 1,81 ha.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die beiden Verbrauchermärkte (Edeka, Aldi) wurden im Jahr 1999 am derzeitigen Standort errichtet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67a sollte eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf 1.000m² für einen Discounter (Aldi) und 1.300m² für einen Vollsortimenter (Edeka) ermöglicht werden, um die Märkte modernisieren zu können und den Standort langfristig zu sichern. Die baulichen Arbeiten zur Erweiterung der Märkte wurden bislang nicht durchgeführt, sollen jedoch in Kürze begonnen werden.

Seit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a wurden für den Vollsortimenter Änderungen in der Planung vorgenommen. Um ein zeitgemäßes und konkurrenzfähiges Marktkonzept umsetzen zu können, ist der Betreiber des Vollsortimenters Edeka mit einem Antrag auf Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.300m² auf 1.500m² an die Gemeinde heran getreten. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen soll durch eine Umstrukturierung innerhalb des Marktes erfolgen, unter anderem durch das Wegfallen eines Lagers. Die Gebäudegröße und Kubatur bleibt von der Verkaufsflächenerweiterung unberührt. Die zulässige Verkaufsfläche des Discounters von 1.000m² soll bestehen bleiben.

Ziel der Planung ist die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter auf 1.500m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Heikendorf die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Für die Gemeinde besteht eine Ausweisung als 'Stadttrandkern 1. Ordnung'.
- Das geschlossene Siedlungsgebiet, das als 'Stadttrandkern 1. Ordnung' ausgewiesen ist, liegt an einer Siedlungsachse.
- Die Bereiche des Gemeindegebietes, die am Ufer der 'Kieler Förde' liegen, liegen innerhalb eines 'Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung'. Die übrigen Bereiche des Gemeindegebietes sind als 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung' ausgewiesen.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Entwicklung des Einzelhandels in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kapitel 2.8 ist dargelegt, dass in allen Gemeinden "ausreichende wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung)", angestrebt werden. "Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden" (LEP, S. 53).

Hinsichtlich der 'großflächigen Einzelhandelseinrichtungen' besteht das raumordnerische Ziel, dass diese "wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den 'Zentralen Orten' vorzusehen" sind (LEP, S. 53). Dieses raumordnerische Ziel wird als 'Zentralitätsgebot' bezeichnet. Eine 'großflächige Einzelhandelseinrichtung' liegt vor, wenn die Verkaufsfläche größer als 800 m² ist.

Ferner muss das 'Kongruenzgebot' beachtet werden, wonach die Größe der Einzelhandelseinrichtungen in einem angemessenen Verhältnis zur Bevölkerungszahl bzw. zur Kaufkraft im Nahbereich stehen muss.

Bewertung

Die Gemeinde Heikendorf ist ein 'Stadttrandkern 1. Ordnung' und zählt damit zu den 'Zentralen Orten'. Somit dürfen in der Gemeinde grundsätzlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden. Angesichts der Einwohnerzahl von Heikendorf ergibt sich gemäß LEP eine zulässige Größe für Einzelhandelseinrichtungen von max. 4.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

5.2 Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) (Amtsbl. Schl.-H 2018, S. 1181) ist bereits jetzt zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Plangeltungsbereich haben sich die Darstellungen in der Karte des LEP nicht geändert. Es ist lediglich die Kennzeichnung als 'besonders geeigneter Bereich für tiefe Geothermie' hinzugekommen.

Im Textteil der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes wird im Kapitel 3.10 „Einzelhandel“ dargelegt, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadttrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadttrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadttrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen (Zentralitätsgebot).

Um die Verträglichkeit der verschiedenen Einzelhandelseinrichtungen zu gewährleisten, sind bei der Planung der einzelnen Vorhaben die im LEP aufgestellten Maßgaben wie verschiedene Ausnahmenvoraussetzungen, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigerungsverbot im Einzelfall zu prüfen und zu beachten.

Bewertung

Auch nach der Fortschreibung des LEP ist die Gemeinde Heikendorf als 'Stadttrandkern 1. Ordnung' grundsätzlich für großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größe geeignet. Dass die in Kapitel 3.10 der Fortschreibung des LEP für die Einzelhandelsvorhaben aufgestellten Maßgaben erfüllt und eingehalten werden, wird in einem Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen, dass zur Erweiterung und Modernisierung des Nahversorgungsstandortes am Tobringer erstellt wurde und der Begründung als Anlage beigelegt ist.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt mit den Ortsteilen Altheikendorf, Neuheikendorf, Möltenort und Kitzberg innerhalb einer Siedlungsachse.
- Die Gemeinde ist dem Nahbereich in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel, die ein Oberzentrum darstellt, zugeordnet.
- Die Ortsteile Kitzberg, Altheikendorf und Möltenort bilden ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet, das die Funktion eines 'Stadttrandkernes 1. Ordnung' hat. Die Straße 'Tobringer' bildet stellenweise die Abgrenzung des Stadttrandkerns. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Straße 'Tobringer' und damit außerhalb des Stadttrandkerns.

Bewertung

Seit der Fortschreibung des Regionalplanes (2000) hat sich der Ortsteil Neuheikendorf baulich bedeutsam entwickelt. Die Ortsteile Altheikendorf und Neuheikendorf sind zu einem Siedlungsgebiet zusammengewachsen. Das Plangebiet ist dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zuzuordnen. Der Landesentwicklungsplan trägt der baulichen Entwicklung in der Gemeinde Rechnung, indem der Ortsteil Neuheikendorf zusammen mit den Ortsteilen Altheikendorf, Möltenort und Kitzberg als ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet betrachtet wird.

5.4 Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2015)

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Jahr 2015 vom Innenministerium genehmigt worden. Da mit den ersten Planungen zur Erweiterung der beiden Verbrauchermärkte bereits im Jahr 2013 begonnen worden war, konnten die Planabsichten bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Das heutige Betriebsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)' dargestellt.

Ein Teil des Plangeltungsbereiches im Nordwesten wird als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt. Diese Fläche wird vorwiegend durch eine Rasenfläche sowie einen Knick eingenommen.

Mit der Planung wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

5.5 Bestehendes Baurecht für das Plangebiet

Für das Betriebsgrundstück wurde im Jahr 1998 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Es wurden die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Baugenehmigungen für die beiden Verbrauchermärkte wurden am 01.02.1999 durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön erteilt. Die Rechtsgrundlage bildete § 33 Abs. 1 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht abgeschlossen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist.

Aufgrund einer geplanten Erweiterung der Verbrauchermärkte wurde 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 67 und aufgrund einer Teilung des Plangebietes 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a beschlossen. Dieser trat 2017 in Kraft und stellt derzeit das bestehende Baurecht für den Plangeltungsbereich dar.

5.6 Einzelhandelskonzept der Gemeinde (2016)

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Untersuchung der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde. Aufbauend auf der bestehenden Struktur wird der 'Zentrale Versorgungsbereich' festgelegt. Der 'Zentrale Versorgungsbereich' umfasst den Ortskern im Bereich der 'Dorfstraße' zwischen der 'Hafenstraße' im Westen und dem 'Laboer Weg' im Osten. Es handelt sich hierbei um den Haupteinkaufsbereich im Ortskern. In dem 'Zentralen Versorgungsbereich' sind 35 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (Stand: 2016). Dies entspricht ca. 64 % der in der Gemeinde ansässigen Einzelhandelsbetriebe. In dem 'Zentralen Versorgungsbereich' sind zudem Ärzte, zwei Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe ansässig.

Für die vorliegende Planung ist von besonderer Bedeutung, dass in dem 'Zentralen Versorgungsbereich' ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) und Drogerie-Fachmarkt (Rossmann) angesiedelt sind. Der Rewe-Markt verfügt über Verkaufsfläche von 1.000 m².

Für die vorliegende Planung ist weiterhin von Bedeutung, dass die Gemeinde Ende 2015 in das Städtebauförderprogramm 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren' aufgenommen wurde. Die Gemeinde plant, das Ortszentrum attraktiver zu gestalten. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, dass der 'Schmiedeplatz' grundlegend umgestaltet wird. Die geplante Umgestaltung umfasst den Abriss des bestehenden Ladengebäudes des Rewe-Marktes und einen größeren Neubau, so dass der Rewe-Markt seine Verkaufsfläche auf 1.400 m² vergrößern kann.

In dem Einzelhandelskonzept ist der Standort der beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi an der Straße 'Tobringer' als Nahversorgungsstandort eingestuft, der eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernimmt. In dem Edeka-Markt besteht zudem die Verkaufsfiliale einer Bäckerei. Weitere Betriebe sind an dem Nahversorgungsstandort nicht angesiedelt.

6. Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a nicht widersprechen.

Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 67a wird durch einen Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67a ergänzt. Sofern die Inhalte des ursprünglichen Durchführungsvertrages nicht durch anders lautende Vereinbarungen des ergänzenden Durchführungsvertrages ersetzt werden, gelten diese weiter.

6.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' [SO_{EH}] festgesetzt.

Dieses Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf sowie mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf (Randsortimente), in diesem Fall einem Vollsortimenter sowie einem Discounter.

Die maximale Verkaufsfläche (VKF) für einen Vollsortimenter wird mit 1.500 m² festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche (VKF) für einen Discounter wird mit 1.000 m² festgesetzt.

Für eine Verkaufsstelle einer Bäckerei/ Café (Gastronomiebetrieb) mit Sitzmöglichkeiten ist zusätzlich eine Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' (Vollsortimenter/ Discounter) gem. § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs, das heißt nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen ohne Einschränkung zulässig.

Zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich der Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter/Discounter).

Die Planung verfolgt das Ziel, eine Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Lebensmittelmärkte zu ermöglichen, um den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu stärken. Es ist daher eine Vergrößerung der Verkaufsflächen notwendig.

6.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a werden die Ziffern 1. sowie 2.1 des Teil B: Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a ersetzt. Alle weiteren Festsetzungen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a der Gemeinde Heikendorf behalten weiterhin ihre Gültigkeit und bleiben als Festsetzungen bestehen.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den kommunalen Versorgungsbetrieb, die Gemeindewerke Heikendorf GmbH. Die beiden Verbrauchermärkte sind bereits an die Trinkwasserleitung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten bzw. in vergleichbaren Baugebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll wie bisher die Trinkwasserleitung genutzt werden. Die Trinkwasserleitung weist einen Durchmesser von 10 cm (DN 100) auf. Dieser

Rohrdurchmesser reicht aus, um die erforderliche Wassermenge zur Verfügung stellen zu können. Es sind Unterflurhydranten vorhanden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde'. Die beiden Verbrauchermärkte sind bereits an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

Regenwasserbeseitigung

Auf dem Betriebsgrundstück bestehen derzeit zwei kleinere, miteinander verbundene Regenrückhaltebecken. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das vorsieht, das weiter nordwestlich gelegene Regenrückhaltebecken zu beseitigen und als Ersatz das im Südosten des Betriebsgrundstücks gelegene Regenrückhaltebecken zu vergrößern. Das geplante Regenrückhaltebecken ist so bemessen, dass das anfallende Oberflächenwasser (Stellplatzanlage, Anlieferbereich, Dachflächen) aufgenommen werden kann. Hierbei wird auch eine sichere Reserve an Stauraum berücksichtigt, um einen ordnungsgemäßen Abfluss des Oberflächenwassers jederzeit sicherstellen zu können.

Durch die Änderung der Verkaufsfläche entstehen keine zusätzlichen Versiegelungen, so dass eine Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes nicht notwendig ist.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit des 'Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde'.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Heikendorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Gemeindewerke Heikendorf GmbH.

Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas sind die 'Stadtwerke Kiel' zuständig.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt.

8. Gutachten

8.1 Immissionsschutz - Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Aus dieser hervorgehend wurden Festsetzungen hinsichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmission getroffen.

Als Grundlage für die lärmtechnische Untersuchung wurde bereits von einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500m² (1.500m² für einen Vollsortimenter und 1.000m² für einen Diskounter) ausgegangen. Da sich durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a lediglich eine Änderung der internen Gebäudeaufteilung ergibt, sind keine Änderungen der bereits getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich.

8.2 Verträglichkeitsgutachten - Nahversorgung

Um die Verträglichkeit des Vorhabens am Standort Tobringer nachzuweisen, wurden bereits im Rahmen der Vorplanung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67a zwei Gutachten erstellt (cima, 2012 und 2017), in deren Ergebnis die Empfehlung zur Umsetzung der Erweiterungsvorhaben vorgelegt wurde.

In dem Gutachten von 2017 wurde eine Verträglichkeit auch für eine der heutigen Planung entsprechenden Verkaufsfläche bestätigt. Da sich in der Zwischenzeit aber auch an anderen Standorten in Heikendorf Änderungen bzw. Neuplanungen ergeben haben, wurde im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67a ein neues Gutachten zur Überprüfung der Verträglichkeit innerhalb von Heikendorf und in den umgebenden Gemeinden erstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die wohnortnahe Versorgungssituation in keiner der untersuchten Gemeinden durch das Planvorhaben gefährdet wird. Auch in der Gemeinde Heikendorf kann eine Einschränkung der Versorgungsfunktion ausgeschlossen werden.

Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Standort am Tobringer als ein ergänzender Nahversorgungsstandort definiert, der gesichert und erhalten werden soll. Bei der Erweiterung der Lebensmittelmärkte ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die Ortsmitte (zentraler Versorgungsbereich) zu erbringen.

Die Verträglichkeitsanalyse hat aufgezeigt, dass weder die heutige Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches gefährdet wird, noch die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsmitte beeinträchtigt werden.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2018 im Entwurf an einen Standort des großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels erfüllt.

Das Gutachten kommt zu der Empfehlung, die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das vollständige Verträglichkeitsgutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

9. Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über archäologische Kulturdenkmale liegen keine Informationen vor.

9.2 Altlasten und Kampfmittel

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Heikendorf zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln

im Plangebiet möglich. Für den Grundstückseigentümer besteht gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung die Verpflichtung, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann für die bereits baulich genutzten Bereiche des Betriebsgrundstücks ausgeschlossen werden, da für diese Bereiche bereits im Jahr 1999 eine Überprüfung stattgefunden hat. Von besonderem Interesse ist in der vorliegenden Planung die Erweiterungsfläche im Osten, die bisher als Acker genutzt wurde. Die Landesordnungsbehörde wird darüber entscheiden, ob eine Untersuchung dieser Fläche erforderlich ist. Zuständig ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

Es wird empfohlen, dass sich der Grundstückseigentümer frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, in Verbindung setzt, damit möglicherweise erforderliche Sondier- und Räumungsmaßnahmen in das Planverfahren einbezogen werden können.

9.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

10. Auswirkungen der Planung

Die Planung bezieht sich auf einen bestehenden Einzelhandelsstandort.

Durch den Bebauungsplan Nr. 67a wurde eine Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Verbrauchermärkte bereits vorbereitet und die Auswirkungen untersucht. Der Zunahme von Verkehr und Lärm wurde durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen begegnet. Ebenso wurden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (u.a. Flächenversiegelungen, Funktionsverluste der Knicks) durch naturschutzfachliche Maßnahmen ausgeglichen.

Durch die nun geplante Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters von bereits zulässigen 1.300m² auf 1.500m² sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich lediglich um eine Umstrukturierung von Flächen innerhalb des Gebäudes handelt.

Die Vorgaben des LEP und des Regionalplanes sowie die für die Planung maßgeblichen Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt.

Die Planung bietet der Gemeinde Heikendorf die Möglichkeit einen bestehenden Einzelhandelsstandort in integrierter Lage zu stärken und zu erhalten, um die Bedarfe der Bevölkerung in diesem wachsenden Teil Heikendorfs langfristig zu decken.

11. Anlagen

- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Modernisierung des Nahversorgungsstandortes am Tobringer in der Gemeinde Heikendorf November/2019; CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck

Die Begründung wurde am 17.06.2020 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Heikendorf, den

Unterschrift/Siegel

.....
Tade Peetz
- Bürgermeister -

Kiel, den 17.06.2020

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de