



Übersichtsplan ohne Maßstab

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 für den Bebauungsplan Nr. 67a 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 BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431-6646990 - Fax: 0431-66469929 - Mail: info@b2k-architekten.de

ALSE Planungsgesellschaft

Dorfplatz 3 - 24238 Selent - Fon 04384-59740 - Fax 04384-597417 – Mail: alsegmbh@t-online.de

Bearbeitung: 15.08.2017

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 67b der Gemeinde Heikendorf	4
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
6. Andere Planungsmöglichkeiten/Standortentscheidung	12

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB:

Nach § 10 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeinde hat am 24.04.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.01.2014 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2014 bis zum 21.03.2014 durchgeführt.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2014 gab es innerhalb der Gemeinde Überlegungen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 zu teilen. Die Teilung wird damit begründet, dass die Planung sich auf zwei Vorhabenträger bezieht, die in räumlich abgrenzbaren Bereichen zwei unterschiedliche Vorhaben entwickeln wollen. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 ist eine Erweiterung der Verbrauchermärkte 'Edeka' und 'Aldi' vorgesehen, während im östlichen Bereich ein Wohngebiet geschaffen werden soll.

Die Teilung führte zu dem Ergebnis, dass für den Standort der Verbrauchermärkte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67a und für das Wohngebiet der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 67b aufgestellt wird.

Eine weitere Änderung besteht darin, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67b im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 nach Norden hin vergrößert wurde.

Die Gemeinde hat am 10.12.2014 erneute Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 67 a und 67 b gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 vom 24.04.2013 wurde in derselben Sitzung der Gemeindevertretung aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 a umfasst das bisherige Betriebsgelände des ALDI-Marktes und des EDEKA-Marktes (Flurstück 37/87) sowie die geplante Erweiterungsfläche im Osten (Flurstück 773) und die Grünfläche, die nordwestlich der Erschließungsstraße des Betriebsgeländes liegt (Flurstück 37/89). Des Weiteren liegen im Geltungsbereich Teile der Flurstücke 37/88 und 37/90 (im Nordosten), ein Teil des Flurstückes 38/6 (im Süden) und ein Teil des Flurstücks 37/3 (Straße 'Tobringer').

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 a wurde am 05.01.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 a erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

Da die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 67 in die Bebauungspläne Nr. 67 a und 67 b für das städtebauliche Ziel und den Umfang der geplanten Bebauung bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 a zu keinen Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2013 führt, hat die Gemeinde darauf verzichtet, für den Bebauungsplan Nr. 67 a eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Es wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 15.01.2014 durchgeführt wurde, und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, die im Zeitraum vom 20.02.2014 bis zum 21.03.2014 stattfand, verwiesen. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen werden im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 a berücksichtigt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde hat am 27.06.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 a gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.08.2016 bis zum 30.09.2016 abzugeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.08.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 03.10.2016 abzugeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.07.2017 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft und abgewogen. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2017 den Bebauungsplan Nr. 67 a als Satzung beschlossen.

3. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 67a der Gemeinde Heikendorf

Die beiden Verbrauchermärkte (EDEKA, ALDI) wurden im Jahr 1999 am derzeitigen Standort errichtet. Das Konzept des Kombi-Standortes (ein Vollsortimenter und ein Discounter) hat sich bewährt. Die beiden Verbrauchermärkte werden gut von den Kunden angenommen.

Der EDEKA-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von 680 m², während die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes 740 m² groß ist. Beide Verbrauchermärkte streben eine Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Für den EDEKA-Markt ist eine deutliche Zunahme des Warenangebotes vorgesehen. Damit der EDEKA-Markt langfristig neben dem ALDI-Markt bestehen kann, ist es erforderlich, dass er sein Sortiment gerade bei den Artikeln bzw. in den Warengruppen vergrößert, die vom ALDI-Markt nicht oder nur in eingeschränkter Weise angeboten werden. Für die Konkurrenzfähigkeit des EDEKA-Marktes ist es unerlässlich, dass er ein wesentlich größeres Sortiment anbietet als der ALDI-Markt.

Zurzeit sind die Verkaufsflächen der beiden Verbrauchermärkte ungefähr gleich groß, wobei die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes geringfügig größer ist als die des EDEKA-Marktes (740 m² zu 680 m²).

Die Planung sieht vor, dass die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes um 620 m² von derzeit 680 m² auf 1.300 m² vergrößert wird. Die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes soll von derzeit 740 m² auf 1.000 m² vergrößert werden.

Bei dem ALDI-Markt handelt es sich in erster Linie um eine Modernisierung der technischen Ausstattung und um eine Umgestaltung des Verkaufsraumes in Hinblick auf die Darbietung der Waren. Durch eine Verbreiterung der Gänge, eine Reduzierung der Regalhöhen und eine optisch ansprechendere Warenpräsentation soll die Attraktivität des Marktes für die Kunden erhöht werden.

Durch die Planung sollen die beiden Verbrauchermärkte modernisiert werden, um den Standort langfristig zu sichern.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Boden und Relief

Es kommt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Für den Bau der Erschließungsstraße sowie für die Gebäudeerweiterung erfolgt durch die relativ ebene Geländesituation nur ein vergleichsweise geringer Eingriff in die Reliefstruktur.

Wasserhaushalt

Die Voll- und Teilversiegelungen für die Erschließungsstraße, die Stellplätze sowie durch die Erweiterung der Fachmärkte wirkt sich dies nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit aus.

Insgesamt führt dies zu einer beträchtlichen Zunahme des für eine Bewältigung anfallenden Niederschlagswassers und für die Kapazität der zu erweiternden Regenrückhaltestruktur.

Klima, Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Zudem können sich aus der Entfernung der Gehölzbestände klimatische Effekte einer verstärkten Winddüse ergeben.

Die Geruchsbelästigung von Küchendämpfen sollte in der weiteren Planung durch geeignete Filter reguliert werden.

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Bei geplanter Gehölzbeseitigung kann eine Störung oder Beeinträchtigung geschützter Tiere, wie Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse könnten bei Veränderungen und Arbeiten im Bereich der Dachseiten nur begrenzt betroffen werden. Für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) ist eine Eingriffsfrist vom 15. März bis 1. Oktober zu beachten (§ 27a LNatSchG S-H). Die Umwidmung des nördlichen Knicks mit stattlichen Altbäumen stellt einen hohen artenschutzrechtlichen Eingriff dar. Eine Einschränkung ihrer Jagdreviere bedeutet die Umwandlung der bisherigen östlichen Landwirtschaftsfläche für im Gehölz oder Umland ihre Verstecke habende Tierarten.

Insgesamt werden sich eingeschränkt nachteilige Effekte hinsichtlich Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt ergeben.

Landschaftsbild

Die Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand, die Überbauung der noch verbliebenen Ackerfläche, die deutliche Erweiterung der Gesamtanlage sowie die Lärmschutzwand der Verbrauchermärkte verändern das Landschaftsbild beträchtlich. Durch die Verschwenkung des angrenzenden Fußweges nördlich des bestehenden

Knicks wird die geplante Lärmschutzwand in ihrer Erscheinung gemindert, da diese künftig von der erhaltenen Gehölzstruktur (bisher Knick) auf der Südseite verdeckt wird. Auch die Lärmschutzwand an der Nordostseite wird durch Begrünung gestaltet, weiter südlich schließt sich zunächst ein Gehölzelement an, bevor eine geschnittene Hecke die Einfassung und Begrenzung des Parkplatzes und der neuen Zufahrt bildet. Die ersatzlose Beseitigung aller Bäume im Bereich der erweiterten Stellplatzanlage und um das neu angelegte Regenrückhaltebecken bedingt eine nachteilige Veränderung.

Durch die Steuerung der Ausmaße und Ausformungen neu zulässiger Gebäude sowie Eingrünung und Dachbegrünung der Fachmärkte und einer Grünstreife zwischen den beiden unterschiedlich genutzten Teilgebieten für Fachmärkte und Wohnen können nachteilige Effekte reduziert werden.

Mensch, menschliche Gesundheit

Die Veränderung von einem Abschnitt bisheriger Wohnsituation am Siedlungsrand durch eine vorgelagerte, bauliche Erweiterung kann als Beeinträchtigung empfunden werden. Allerdings profitieren zahllose Haushalte von der ortsnahe erweiterten Versorgung aus den Fachmärkten.

Die Gefahrenzone Fußwegverbindung im Verladebereich der Verbrauchermärkte wird durch geeignete Planung entschärft, gleichfalls die Unübersichtlichkeit im Bereich der bisher einzigen Zufahrt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

keine besonderen Auswirkungen

Wechselwirkungen

keine besonderen Auswirkungen

Zusammenfassung

Im Plangebiet werden die Fachmärkte ALDI und EDEKA ihre Gebäudefläche sowie die dazugehörige Parkplatzfläche erweitern. Die Planung bringt erhebliche Flächenversiegelung mit sich, welche die Versickerung von Regenwasser im Boden beeinflusst. Hierbei trägt auch maßgeblich der deutlich erweiterte Parkplatz bei, der künftig durch keinen Baumbestand mehr begrünt werden wird. Dazu wird das bestehende Regenrückhaltebecken der Märkte in südliche Richtung erweitert. Die Verladezone im Norden der Verbrauchermärkte wird durch eine Lärmschutzwand nach Norden und Osten abgeschirmt und bedeutet einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild, was durch Begrünung vermindert werden kann. Auch wird in diesem Bereich der Knick entwidmet und als standortheimische Hecke erhalten.

Alle Eingriffe werden in den Naturhaushalt entsprechend auf externer Fläche ausgeglichen. Für den entfallenden Baumbestand erfolgt eine Neupflanzung innerhalb der Brachfläche im nordwestlichen Plangebiet.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgebracht. In der Planung sind alle vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken zu prüfen. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen¹.

¹ Die relevanten Stellungnahmen als Zusammenfassung, Ziffern gemäß lfd. Nr. der Einwender, Kursiv die Abwägungsempfehlung. Darüber hinaus lagen weitere Stellungnahmen vor, die jedoch als Fehlanzeige (keine Anregungen und Hinweise) zu werten war.

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**8. Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. – Ortsgruppe Heikendorf**

- a) Das Regenrückhaltebecken soll offensichtlich in Richtung Südosten verlegt werden. Dort wird die Böschung noch steiler werden als bei dem jetzigen RRB, was uns nicht optimal erscheint.

Die genaue Lage und Ausformung der zukünftigen Regenrückhaltestrukturen wird noch im weiteren Verfahren ermittelt. Es wird jedoch eine weitgehend naturnahe Ausformung mit überwiegend flacher gehaltenen Uferböschungen angestrebt. Der Hinweis wird für die Umsetzung aufgenommen.

- b) Die ehemalige Ackerfläche wird zum einen durch den Edeka-Erweiterungsbau beansprucht. Damit verbunden ist leider die Beseitigung des naturnahen Gehölzsaums.

An Stelle der entfallenden Grüngliederung wird am Ostrand der erweiterten Fläche der Verbrauchermärkte erneut eine Grünstruktur mit standortheimischem Bewuchs auf leichter Verwallung vorgesehen. Diese wird jedoch nicht als Knick mit entsprechenden Pflegeintervallen (Aufwuchs und Rückschnitt bis auf den Stock), sondern als frei wachsende und in den Seiten geschnittene Hecke entwickelt.

Die lange in der Diskussion befindliche Grünzäsur zwischen Neu- und Altheikendorf hatte sich spätestens mit der Ansiedlung der Verbrauchermärkte an der Nahtstelle zwischen den beiden Ortsteilen als Gestaltungsleitbild verabschiedet, zumal im Süden der Verkehrsknotenpunkt des Tobringers hier eine Durchgängigkeit einer Grünstruktur funktional z.B. für sich hier bewegende Tiere ohnedies nicht zulässt.

16. Industrie- und Handelskammer zu Kiel

- a) Insofern plädieren wir dafür, den Bebauungsplan Nr. 67 nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit der Diskussion um die Nachnutzung der Potenzialfläche "Steffen-Grundstück" zu betrachten. Ein ausschließlicher Flächenzuwachs am Solitärstandort jedenfalls beeinträchtigt das Gefüge des Zentrenkonzepts.

Die Hinweise zu den Einzelhandelsstandorten wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt und weiter untersucht.

19. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Technischer Umweltschutz

- a) Zur Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabens auf Grundlage der TA Lärm erforderlich.

Der Hinweis wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

22. Landeshauptstadt Kiel

- a) Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen kann keine abschließende Aussage von Seiten der Landeshauptstadt Kiel erfolgen, da unter anderem zu der Planung für den Teil a als Vorhaben- und Erschließungsplan (Bebauungsplan Nr. 67) keine ausreichend konkreten Unterlagen bezüglich der Auseinandersetzung mit der Verträglichkeit zu zentralen Versorgungsbereichen gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen, hier insbesondere zum Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf ("Langer Rehm") der Landeshauptstadt Kiel. Es kann nicht

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplanes Nr. 67a der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön

zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Um eine abschließende Beurteilung durchführen zu können, benötigen wir ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten, das plausible Aussagen zu möglichen schädlichen städtebaulichen Auswirkungen trifft.

Dem Hinweis zum Einzelhandelsgutachten wird gefolgt.

- b) Im gemeinsam mit den Umlandgemeinden beschlossenen Freiräumlichen Leitbild ist angrenzend an das geplante B-Plangebiet eine potentielle Verbundstruktur in Form eines Knicks als Querverbindung dargestellt. Diese Fläche mit geschützten Landschaftsstrukturen in Form von hochwertigen Knicks stellt wichtige Biotopverbundstrukturen dar. Bei der Planung der acht öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der östlichen Zufahrt sollten diese vorhandenen Biotopstrukturen nicht in Anspruch genommen werden.

Maßgeblich für die freiräumliche Fachplanung in der Gemeinde Heikendorf ist der aktuelle Landschaftsplan. Dieser wurde erst im vergangenen Jahr umfassend neu abgefasst. Der am Nordrand des Plangebietes verlaufende geschützte Knick wird erhalten.

Die beiden Zufahrten (bestehend und zusätzlich geplant) in das Plangebiet erfolgen aus südwestlicher Richtung vom „Tobringer“ aus. Nach Nordosten ist lediglich eine fußläufige Anbindung an den hier vor dem Knick bereits bestehenden Wanderweg vorgesehen.

23. Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst

- a) In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Eine Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel wird vor Beginn der Bauarbeiten vorgenommen. Eine Unterrichtung des Bauträgers erfolgt, der Hinweis wird in der Begründung zur Klarstellung und Information aufgenommen.

24. Kreis Plön – Kreisplanung

- a) Die Bauleitplanung folgt dem Wunsch zweier Lebensmittelfilialisten nach Erweiterung der Verkaufsflächen. Aufgrund der mittigen Position der Verkaufsgebäude im Gebiet entsteht dabei ein hoher Anteil von ungünstig geschnittenen Restflächen, die zum Teil als neue Wohnbaufläche erscheinen, teilweise aber auch keiner weiteren Nutzung zugeordnet werden.

Damit werden die ortsplanerischen Potentiale der Fläche nicht optimal genutzt. Zudem kann sich das Heranrücken von Wohnnutzung an den bisherigen Gewerbestandort und an die großen Einzelhandelsstandorte als problematisch erweisen und bedarf intensiver planerischer Konfliktbewältigung.

Dies gibt Anlass zu der Frage, ob über die Erweiterung der zwei Lebensmittelmärkte hinaus der Plan auch noch weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bereitstellen kann, die an dem Standort optimaler untergebracht werden können im Vergleich zu Wohngrundstücken. Dabei kann an unproblematische Gewerbestandorte gedacht werden, wie etwa Büronutzungen und saubere Dienstleister, sowie freie Berufe mit Angeboten an die umliegenden Wohngebiete. Solche Nutzungen könnten auf den Flächen realisiert werden, die im bisherigen Entwurf östlich der Märkte liegen und auf der ungenutzten Dreieck-Fläche am westlichen Gebietsrand. Eine intensivere Nutzung der Flächenpotentiale im Vergleich zur Wohnnutzung und eine sich

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplanes Nr. 67a der Gemeinde Heikendorf, Kreis Plön

ergänzende Angebotsmischung könnte, neben dem ursprünglichen Entwurf, eine Perspektive sein.

Daher rege ich an, den Grundgedanken der Erweiterung der Lebensmittelmärkte zwar beizubehalten, aber doch ein oder zwei weitere städtebauliche Varianten der Gebietsnutzung zu entwickeln, welche eine städtebaulich optimalere Nutzung des Standortes darlegen.

Kreis Plön – Untere Naturschutzbehörde

- b) Die Planung widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Heikendorf. Der Landschaftsplan stellt die östlich angrenzende Freifläche als Maßnahmenfläche für den Naturschutz dar. Die vorgesehenen Abweichungen von den Planungsabsichten werden in der Kurzbegründung zum B-Plan nicht erwähnt oder nachvollziehbar begründet.

Im weiteren Planverfahren ist eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen sind im weiteren Verfahren nachzuweisen und ggf. vertraglich zu sichern. Der Vertragsentwurf ist der UNB im weiteren TÖB-Verfahren vorzulegen.

Im Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung ist darauf hinzuweisen, dass die naturnahen Verdunstungsteiche mit deren Randflächen südlich des vorhandenen Parkplatzes als Ausgleichsmaßnahmen zur ursprünglichen Planung zum VEP angelegt worden sind. Gleiches gilt für die lineare Anpflanzung östlich der Lebensmittelmärkte.

Kreis Plön – Untere Wasserbehörde

- c) Der vorhandene Teich, der im Bebauungsplan als Regenrückhaltebecken bezeichnet wird, hat zwei Löschwasserentnahmestellen.

Dieser Teich sollte im Bebauungsplan als Löschwasserentnahmestelle gekennzeichnet werden. Neben der nördlichen Zufahrt befindet sich ein Hydrant, der von einer Leitung DN 100 gespeist wird. Der Hydrant sollte ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan als Löschwasserentnahmestelle genannt werden.

Hinweis zur Abwägung:

Die Stellungnahme des Kreises Plön - Kreisplanung führte dazu den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 zu teilen. Die Teilung wird damit begründet, dass die Planung sich auf zwei Vorhabenträger bezieht, die in räumlich abgrenzbaren Bereichen zwei unterschiedliche Vorhaben entwickeln wollen. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 ist eine Erweiterung der Verbraucher-märkte 'Edeka' und 'Aldi' vorgesehen, während im östlichen Bereich ein Wohngebiet geschaffen werden soll.

Alle weiteren Hinweise und Stellungnahmen des Kreises Plön wurden im weiteren Planverfahren beachtet.

29. NABU Schleswig-Holstein

- a) Gegen die Erweiterung der Lebensmittelmärkte bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass der vorhandene Knick im Norden des Gebietes in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird. Der Knickerlass vom 11. Juni 2013 ist zu berücksichtigen. Insbesondere ist ein Knickschutzstreifen einzuhalten, so dass durch die Befestigung der Flächen und das Befahren mit LKW der Knick nicht in seiner Funktion beeinträchtigt wird. Ansonsten sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Der Knick bleibt unverändert erhalten.

Der Knick weist gegenwärtig auf seiner Südseite den hier verlaufenden Wanderweg auf, insofern wird hier kein neuer Abstandsstreifen erforderlich. Das Befahren mit LKW erfolgt gegenwärtig innerhalb der Lieferzone nördlich der Verbrauchermärkte. In der weiteren Planung wird geprüft, inwieweit hier bei der Neuplanung eine Trennung von Fußweg und Lieferzone hergestellt werden kann. Für die bereits bestehende funktionale Situation und Versiegelung auf der Südseite des Knicks wird kein Ausgleich erforderlich.

32. Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei

- a) Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Heikendorf und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

- b) Die Gemeinde Heikendorf steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Die vorliegenden Planungsabsichten der Gemeinde Heikendorf sind aus hiesiger Sicht auch durchaus dazu geeignet, die Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet insgesamt zu verbessern. Allerdings können das Planvorhaben und die damit verbundene Stärkung von Nahversorgungseinrichtungen in eher peripherer Lage auch gewachsene Nahversorgungsstrukturen gefährden. Das gilt im Fall der Gemeinde Heikendorf insbesondere für die im Bereich des Ortskerns bestehenden Versorgungseinrichtungen. Für bestimmte, vor allem wenig mobile Bevölkerungsgruppen, könnte sich die Versorgungssituation gegebenenfalls sogar verschlechtern.

Die Hinweise zu den Auswirkungen auf andere Nahversorgungseinrichtungen und das Ortszentrum wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

10. Gemeindewerke Heikendorf GmbH

- a) Durch die geplante Erweiterung der Gebäude würden die Hausanschlüsse unzulässig überbaut. Es sind daher Hausanschlussräume an der Gebäudeaußenkante einzuplanen und zu errichten, in welche die Hausanschlüsse verlegt werden können.

Die Planung wird zu einer Verlegung der Hausanschlüsse führen. Dies wird bei der Hochbauplanung berücksichtigt werden.

- b) Ob die Löschwassermenge von 96 m³/h allein durch das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, ist nicht nachgewiesen. Eine solche Versorgung ist vertraglich auch nicht vereinbart. Inwieweit das Trinkwassernetz Löschwasser bereitstellen kann, ist durch ein entsprechendes Gutachten zu klären.

Eine Nachfrage bei den Gemeindewerken hat ergeben, dass die Trinkwasserleitung einen Durchmesser von 10 cm (DN 100) aufweist. Dieser Rohrdurchmesser reicht aus, um die erforderliche Wassermenge zur Verfügung stellen zu können. Ein genauer Nachweis über die vorhandene Löschwasserversorgung muss im Rahmen des Bauantrages erbracht werden.

12. Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei

- a) Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67a der Gemeinde Heikendorf und den damit verfolgten Planungs-absichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Industrie- und Handelskammer zu Kiel

- a) Für die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums Heikendorf plädieren wir deshalb dafür, den Bebauungsplan Nr. 67a nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Ortsmitte zu betrachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort am 'Tobringer' für die Nahversorgung in der Gemeinde von besonderer Bedeutung ist. Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, dass der Standort für die Zukunft konkurrenzfähig ist, damit er in seinem Fortbestand gesichert ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde zum einen ihr Einzelhandelskonzept im Jahr 2016 fortgeschrieben hat und zum anderen sich dafür einsetzt, dass die Einzelhandelslage in der Ortsmitte ebenfalls gestärkt wird.

- b) Ein ausschließlicher Flächenzuwachs am Solitärstandort jedenfalls beeinträchtigt das Gefüge des Zentrenkonzeptes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Verträglichkeitsgutachten vom 9.11.2012 eine Planungsvariante untersucht wurde, die vorsah, dass der Edeka-Markt seine Verkaufsfläche von derzeit 680 m² um 1.020 m² auf 1.700 m² erweitert, während die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes von derzeit 740 m² um 460 m² auf 1.200 m² vergrößert werden sollte. Es war in der Summe ein Zuwachs der Verkaufs-flächen um 1.480 m² vorgesehen. Die jetzt vorliegende Planung sieht hingegen nur einen Zuwachs von 880 m² vor. Der Zuwachs fällt damit um 41 % niedriger aus, als ursprünglich geplant war. Da diese starke Abweichung erhebliche Auswirkungen auf den Umsatz und damit auf die Umsatzverteilungsquote hat, wurde das Verträglichkeitsgutachten überarbeitet, indem es an die tatsächlich vorgesehenen Erweiterungen der Verkaufsflächen angepasst wurde.

20. Landeshauptstadt Kiel

- a) Sollte es sich gemäß der Aussagen aus der städtebaulichen Begründung unter Punkt 7.2 bewahrheiten, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Nachbargemeinden zu erwarten sind, würden keine Bedenken von Seiten der Landeshauptstadt Kiel bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verträglichkeitsgutachten, das aus dem Jahr 2012 stammt, überarbeitet wurde und an die hier vorliegende Planung, d.h. an die festgesetzten Verkaufsflächen, angepasst wurde. Das überarbeitete Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden jeweils Umsatzrückgänge von weniger als 5 % zu erwarten sind. Diese Umsatzverteilungsquote liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %. Das bedeutet, dass die Planung mit den zentralen Versorgungs-bereichen der Nachbargemeinden verträglich ist.

- b) Es bleibt jedoch ein gewichtiger Belang, der von Seiten der Landeshauptstadt Kiel vorgebracht wird, dass die ZVB der Nachbargemeinden zu schützen sind. Um einen

entsprechenden Nachweis auch für die ZVB der Landeshauptstadt Kiel möchten wir Sie bitten.

Wie bereits oben dargelegt wurde, wurde das Verträglichkeitsgutachten überarbeitet, indem es an den Umfang der tatsächlich geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen angepasst wurde. Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbar-gemeinden die Umsatzverteilungsquote jeweils weniger als 10 % beträgt und sich somit keine unzumutbaren Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich ergeben.

6. Andere Planungsmöglichkeiten/Standortentscheidung

Durch die bereits vorhandenen Verbrauchermärkte kann deren Erweiterung nur hier sinnvoll erfolgen. Andernfalls müsste an einem anderen Standort völlig neu gebaut werden und für die bisherigen Fachmärkte eine neue Nachnutzung gefunden werden.

Heikendorf, den

Unterschrift/Siegel

.....
Alexander Orth
– Bürgermeister –

Aufgestellt: Kiel, den 16.08.2017

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de