

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100**

### **DER STADT HEILIGENHAFEN**

**FÜR EIN GEBIET IM OSTEN DER STADT HEILIGENHAFEN SÜDLICH SUNDWEG UND NÖRDLICH  
BAB A1, BEIDSEITIG GEWERBESTRAÙE UND INDUSTRIESTRAÙE**

---

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 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, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Archäologie	9
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>9</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet im Osten der Stadt Heiligenhafen südlich Sundweg und nördlich BAB A1, beidseitig Gewerbestraße und Industriestraße

### **1 Vorbemerkungen**

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

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Heiligenhafen und ist vorwiegend mit Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art vollständig bebaut. Ein Bebauungsplan besteht nicht, das Gebiet wird nach § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen dieses Zulässigkeitsmaßstabes wurde die Genehmigung für ein kleines Kaufhaus mit vielfältigen insbesondere auch zentrenrelevanten Einzelhandelsgütern erteilt. Die Stadt Heiligenhafen möchte die östlichen Gewerbegebiete dagegen vorrangig für produzierendes bzw. klassisches Gewerbe vorhalten. Weitere Einzelhandelsnutzungen sollen dort nicht entstehen. Die Stadt Heiligenhafen hat daher beschlossenen, die zulässigen Nutzungen im Rahmen einer Bauleitplanung zu beschränken. Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausnahmsweise und mit beschränkter Verkaufsfläche zulässig sein. Außerdem sollen in dem Gebiet keine Vergnügungsstätten entstehen.

Die Stadt Heiligenhafen stellt den Bebauungsplan als sogenannten einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB auf und trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Platzierung der Baukörper auf den Grundstücken und die Erschließung sollen sich wie bisher auch nach § 34 BauGB richten.

Der sich aus der vorhandenen Eigenart ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Das Gebiet ist vollständig mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen bereits bebaut. Der Bebauungsplan wird daher gem. § 13 BauGB aufgestellt. 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am 27.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein kommt Heiligenhafen die Funktion eines Unterzentrums zu. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen 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 Schwerpunktraum 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. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan oder Satzungen nach § 34 BauGB bestehen nicht.

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

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Heiligenhafen nordwestlich der BAB-Anschluss-Stelle Heiligenhafen-Ost zwischen Sundweg und BAB A1 beidseitig von Gewerbestraße und Industriestraße. Das Gebiet ist seit vielen Jahren vollständig mit vielfältigen gewerblichen Nutzungen bebaut. Darüber hinaus befinden sich u.a. eine Religionsgemeinschaft im Plangebiet und der TÜV Nord. Auch eine Flüchtlingsunterkunft ist vorhanden.

Östlich grenzt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb an das Plangebiet an. Südlich verläuft die BAB A1, westlich des Plangebietes liegen Sportanlagen (u.a. Tennis). Nördlich des Sundwegs befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.



Abb.: DA Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 5,3 ha auf.

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

Planungsalternativen und insbesondere Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da die Stadt Heiligenhafen in eben diesem Gebiet Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Begrenzung von Einzelhandel und dem Ausschluss von Vergnügungstätten treffen möchte.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Die Planung ist geeignet, das vorhandene klassische Gewerbegebiet mit vielfältiger Nutzungsstruktur zu bewahren und eine Entwicklung hin zu einem weiteren Standort für Einzelhandel zu stoppen. Dieses wird sich auch positiv auf die Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt auswirken.

Auswirkungen auf Schutzgüter des Naturschutzes (insbesondere Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Fläche, Boden und Wasser) werden durch die Planung nicht gesehen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt wird. Die zulässige Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Platzierung der Baukörper auf den Grundstücken richtet sich wie bisher auch nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bebauungsplanänderung 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.

Der Stadt ist bewusst, dass mit den einschränkenden Festsetzungen eine rein an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung der Grundstücke künftig erschwert ist. Die Stadt möchte Flächen auch für produzierende bzw. klassische vielfältige Gewerbebetriebe vorhalten. Eine „schleichende“ Umwidmung zu einem weiteren Einzelhandelschwerpunkt bzw. zu einem Vergnügungsangebot (Diskotheken etc.) soll vermieden werden. Gleichzeitig kann damit die Innenstadt gestärkt werden.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Stadt beschränkt die Festsetzungen auf das für die Umsetzung ihrer Planvorstellungen Notwendige. Dieses betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Entsprechend dem vorgefundenen Bestand und entwickelt aus dem Flächennutzungsplan wird ein Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO festgesetzt. In Anlehnung zu dem nördlich des Sundwegs gelegenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 47, 4. Änderung) begrenzt die Stadt Heiligenhafen nun die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, und darüber hinaus von Vergnügungstätten, damit sich kein Wandel weg von einem klassischen Gewerbegebiet hin zu einem nicht gewollten weiteren Gebiet mit vorwiegend Einzelhandelsnutzungen bzw. vergnügungsorientierten Nutzungen vollziehen kann. Einzelhandel ist daher nur ausnahmsweise mit beschränkter Verkaufsfläche und nur dann zulässig, wenn nicht mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs gehandelt wird und ein funktionaler Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht. Nur flächenintensive Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Planung widerspricht nicht der Intention des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, wonach nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Gewerbegebiet zugelassen werden kann.

Die anderen im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (u.a. Religionsgemeinschaft, Flüchtlingsunterkunft) werden von den Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO erfasst und bleiben damit ausnahmsweise zulässig.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen wie bisher auch nach § 34 BauGB.

### **3.5 Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über Gewerbestraße und Industriestraße. Änderungen sind nicht geplant. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.6 Grünplanung**

Grünordnerische Festsetzungen werden in diesem einfachen Bebauungsplan nicht vorgesehen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll. Baurechte über § 34 BauGB hinaus werden mit dieser Bauleitplanung nicht geschaffen.

### 3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorbereitet, da lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Baurechte über § 34 BauGB hinaus werden mit dieser Bauleitplanung nicht geschaffen.

### 3.6.2 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.

Konkrete Bauvorhaben sind nicht bekannt. Zusätzliche Bauvorhaben über die Zulässigkeiten des § 34 BauGB hinaus sind nicht möglich. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch bei Anwendung des § 34 BauGB zu beachten. Die nun vorgenommene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit einer Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben und dem Ausschluss von Vergnügungstätten wirkt sich auf den Artenschutz nicht aus.

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 Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (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.

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

Änderungen an der Ver- und Entsorgung des Gebietes ergeben sich nicht. Zusätzliche Bau-rechte werden nicht geschaffen.

#### **5 Hinweise**

##### **5.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzu-kommen 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 vorhan-denen 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 Boden-verdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Tren-nung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material um-weltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtun-gen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Ge-mäß § 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 12.12.2024 gebilligt.

Heiligenhafen, 2.7. FEB. 2025



  
(Kuno Brandt)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 100 ist am 1.1. MRZ. 2025 rechtskräftig geworden.