

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 (Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße)

A) SACHVERHALT

Die Firma Langness GmbH & Co. KG beabsichtigt, den bestehenden Familia-Markt sowie das Gebäude des Getränkemarktes incl. Futterhaus in der Industriestraße durch einen Neubau zu ersetzen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, das Grundstück der Fa. Thomas-Beton zu erwerben. Geplant ist eine Verkaufsfläche von ca. 4.500m² (Warenhaus, Shops und Futterhaus). Auf die beigelegten Unterlagen wird verwiesen.

Die Firma Langness GmbH & Co. KG beantragt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 für diesen Bereich.

B) STELLUNGNAHME

Von Seiten der Verwaltung werden gegen eine entsprechende Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und den Bebauungsplan Nr. 88 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt. Das geplante Bauvorhaben wird in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 5. März 2015 erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine Vereinbarung geschlossen, welche die Stadt kostenfrei hält.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den Bereich zwischen Sundweg, B 501 und Industriestraße wird der Bebauungsplan Nr.88 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Mit dem Bauherrn ist eine Vereinbarung abzuschließen, die die Stadt kostenfrei hält.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

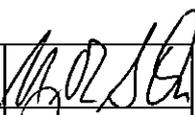
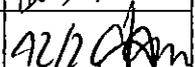
Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	12.7.15
Büroleitender Beamter	

Stadt Heiligenhafen
Bürgermeister
Herrn Heiko Müller
Markt 4-5
23774 Heiligenhafen

Ansprechpartner: Hauke Witt
E-Mail: h.witt@bela.de **DW:** 0431 1696-4006 **Fax:** -129

famila Warenhaus
Industriestraße 1-3, 23774 Heiligenhafen
Formloser Antrag für einen Aufstellungsbeschluss
„Bebauungsplan famila Warenhaus“ als Sondergebiet

16.12.2014

Namens des Eigentümers und Bauherrn: Langness GmbH & Co. KG
Posthofstraße 4
24321 Lütjenburg

wird hierdurch ein formloser Antrag auf die Einteilung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan

famila Warenhaus
Industriestraße 1-3
23774 Heiligenhafen

als Sondergebiet gestellt.

1. Allgemein

Das Grundstück Industriestraße 1-3 mit den Flurstücken 21/61 und 19/6 ist mit einem famila Warenhaus bebaut.

Das Grundstück ist voll erschlossen und über eine Stichstraße von der Industriestraße erreichbar.

Für dieses Gebiet gilt ein Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen mit dem Status „Sondergebiet“.

Über die gleiche Erschließung ist der Fachmarkt „Futterhaus“ auf Flurstück 21/50 sowie das Betonwerk auf Flurstück 21/63 erreichbar.

2. Bestandsgebäude

Die Bebauung auf den Grundstücken ist nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand.

Die gesamte Erreichbarkeit und die Grundqualität der Gebäude entsprechen nicht mehr den Anforderungen des Gebrauches.

Aus diesem Grund ist ein kompletter Abriss geplant.
 Zum Weiteren ist der Erwerb des jetzigen Grundstückes des Betonwerkes möglich.
 Ebenso wurden Gespräche über den Erwerb der Stichstraße mit Ihnen geführt.
 Das Betonwerk kann auf ein nahe liegendes Gewerbegrundstück an der Industriestraße umgesiedelt werden.

3. Einzelhandelsgutachten

Bevor die Maßnahme durch den Bauherrn weiter diskutiert wurde, ist ein unabhängiges Einzelhandelsgutachten mit Verträglichkeitsprüfung erstellt worden.
 Diesem ist zu entnehmen, dass die Planung in Umfang und Größe verträglich und unschädlich einzustufen und zu bewerten ist.
 Das Gutachten liegt bereits vor.

4. Grundstücksfläche

Durch die unter Punkt 2 beschriebene Zusammenfügung der einzelnen Grundstücke entsteht eine neue Fläche von ca. 19.255m².
 Dieses Grundstück ist dann von der Industriestraße, dem Sundweg und dem Klosterfer Weg als Zubringer zur B501 umgeben.
 Bei einer Bebauung ist zum Klosterfer Weg als Zubringer zur B501 ein Abstand von 20m für bauliche Anlagen an Bundesfernstraße einzuhalten.

5. Geplante Bebauung

Durch die neu entstehende Grundstücksfläche ist es dann möglich, ein neues zeitgemäßes Gebäude zentral zu errichten.
 In diesem Gebäude sollen dann die Einzelhandelsinhalte, welche auch vorher auf dem Grundstück ansässig waren, integriert werden (Warenhaus mit ca. 3.500m² Verkaufsfläche + Mall 500m² + Futterhaus).
 Das Gebäude ist voll umfahrbar, insbesondere für eventuelle Ereignisfälle.
 Auf der Rückseite erfolgt die gesamte An- und Ablieferung.
 Die Außenflächen werden überwiegend und großflächig mit Verblendmauerwerk ausgeführt.
 Die Fahr-Wege- und Parkflächen sind in gepflasterter und asphaltierter Ausführung vorgesehen.
 Am sichtbaren Standort soll zur deutlichen Erkennbarkeit ein Pylon mit Schriftzug des Betreibers aufgestellt werden.

6. Erschließung Verkehr

Die Haupteerschließung wird von der Industriestraße erfolgen mit aktueller Anpassung zur neuen Planung.
 Die notwendigen Abstände mit Stauraum zur Einbindung der Industriestraße in den Sundweg werden eingehalten. An dieser Kreuzungsstelle wird weiterhin eine zusätzliche Linksabbiegerspur hergestellt.

An der Kreuzung Sundweg mit dem Klosterfer Weg ist eine Ampelanlage vorhanden. Der Straßenbau mit den Abbiegespuren soll in der Lage sein, den Verkehrsfluss aufzunehmen.

Dadurch ist die grundsätzliche Verkehrssituation für das Grundstück geregelt.

In einer besonderen Betrachtung ist man bestrebt, vom Betriebsgrundstück noch eine zusätzliche Einfädelspur als Abfahrt (nur ‚Rechts-Raus‘) zum Klosterfer Weg / B501 Zubringer zu erzielen.

Dadurch wäre eine weitere Entspannung der örtlichen Straßen zu erwarten.

7. Erschließung Fußgänger

Für Fußgänger ist vom Sundweg aus die gute Möglichkeit zum familia Warenhaus zu gelangen gegeben.

Im Zuge der neuen Planung wird auf dem (stadteigenen) Grundstück die Ergänzung eines geradlinigen Fußweges zum Haupteingang auf direkten Weg hergestellt.

8. Lärm

Vom Grundsatz ist die geplante Maßnahme in dem bestehenden Gewerbegebiet mit der zu erwartenden Lärmimmission an idealer Stelle angesiedelt.

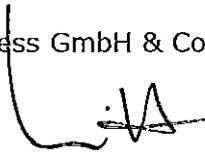
Die zulässigen Werte in diesem Gebiet sind höher als die zu erwartenden Werte.

9. Anlagen

- Übersichtsplan
- Katasterplan M 1:1000
- Luftbildaufnahme
- Lageplan -neu- M 1:500
- Berechnung GRZ
- Visualisierung der Eingangsfront
- (Einzelhandelsgutachten mit Verträglichkeitsprüfung – liegt bereits vor)

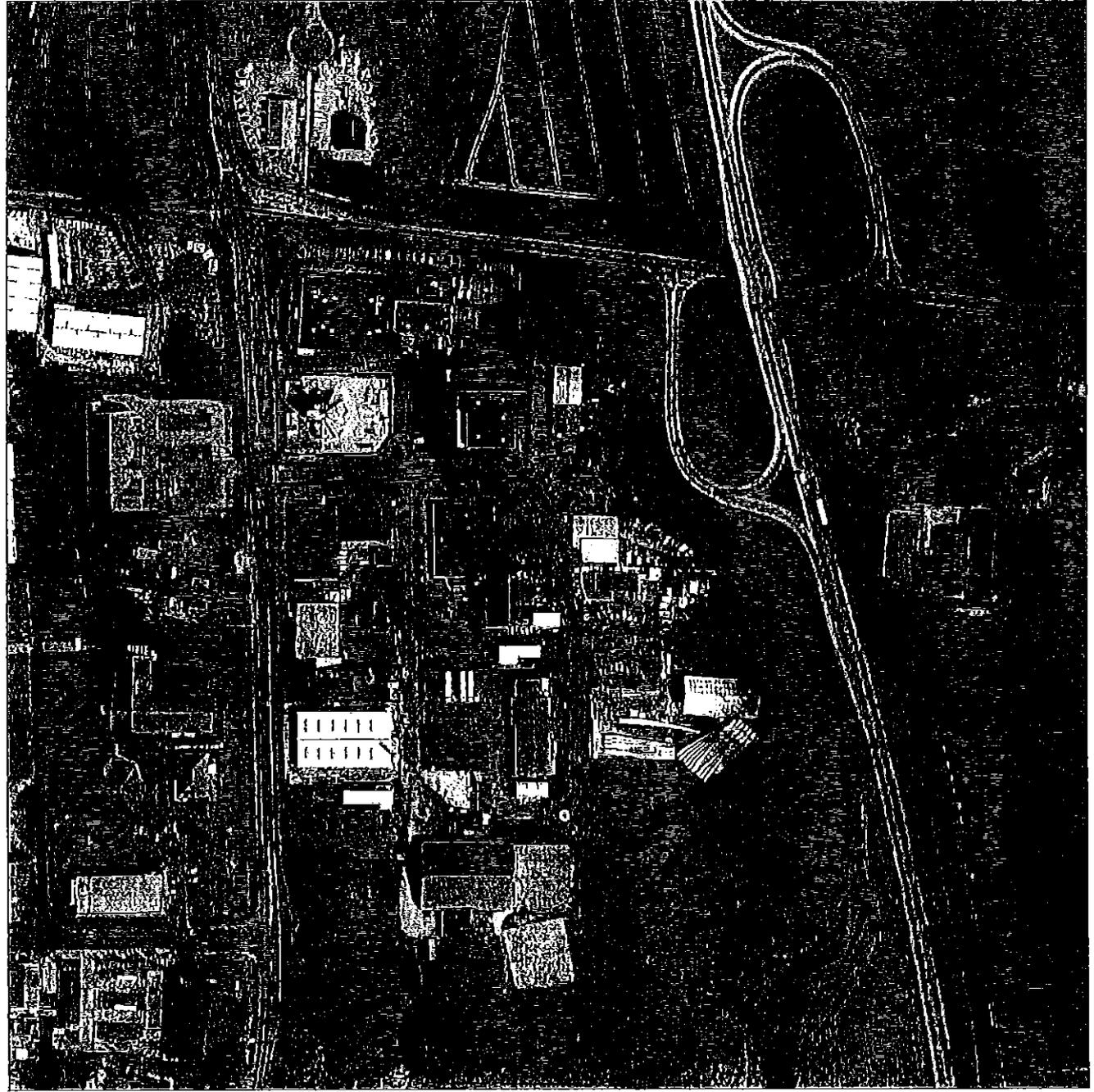
Mit freundlichen Grüßen

Langness GmbH & Co. KG



i. A. Hauke Witt

Anlagen



14.60

Famila

Industriestraße 1-3

23774 Heiligenhafen

ENTWURF

Stand 11.12.2014

Übersichtsplan



Bauherr:
Langress GmbH & Co.KG
Posthofstraße 4
24321 Lütjenburg

ARCHITEKT Dipl.-Ing. ULRICH STEUBER
Heisch 5 · 24251 Ostorf · T. 04346 - 366 80-0 Fax 366 80-20

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

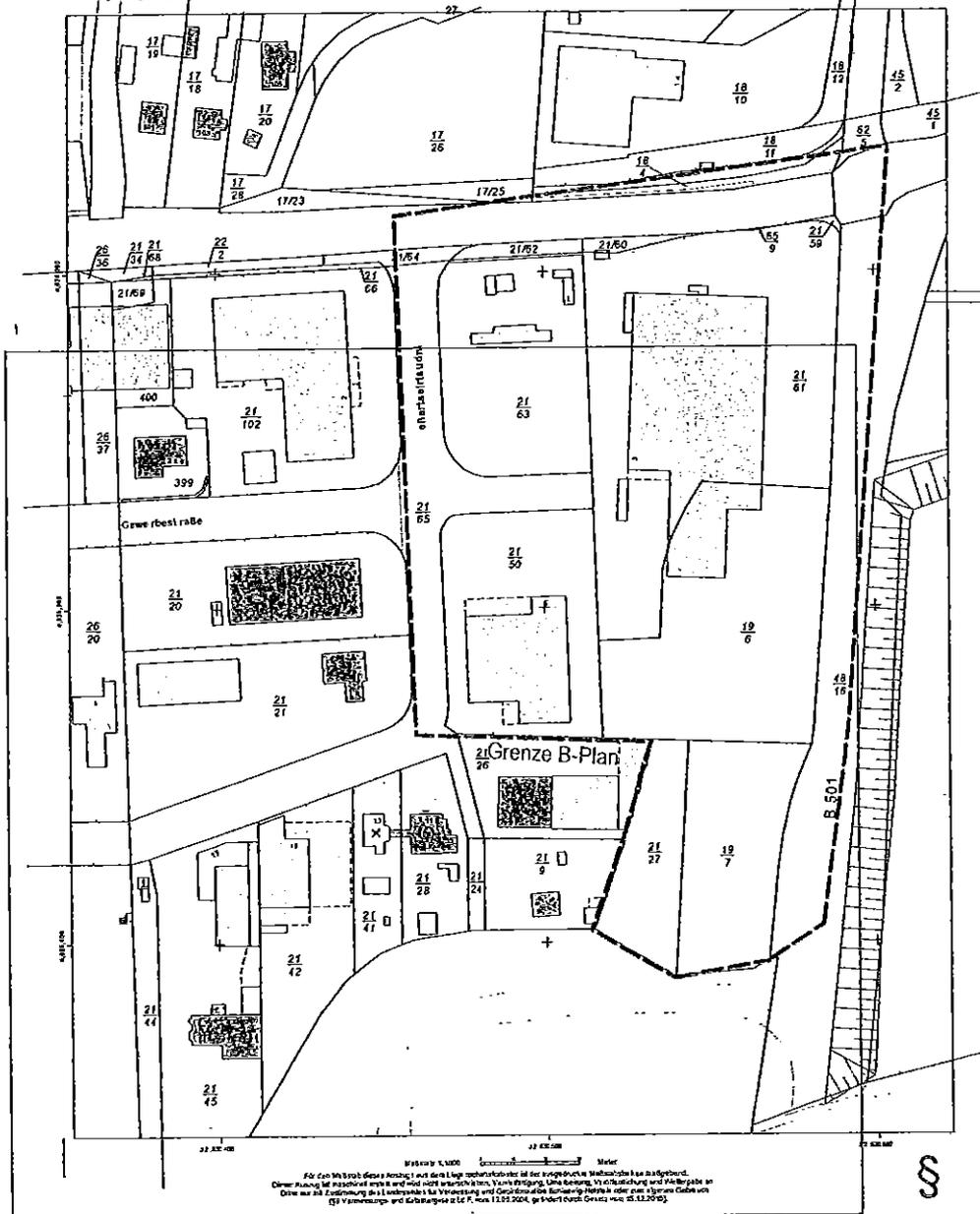
Erstellt am 26.11.2014
Flurstück: 106
Flur: 18
Gemarkung: Heiligenhafen

Gemeinde: Heiligenhafen
Kreis: Ostholstein

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

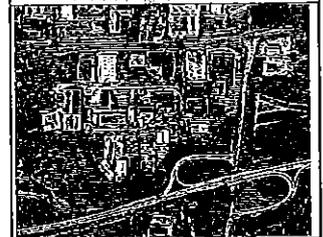


Erstellende Stelle: Katasteramt
Schlüsener Str. 66
24941 Flensburg
Telefon: 0461 3004-0
E-Mail: Poststelle.Flensburg@VermGeoLandsh.de



14.60
Famila
Industriestraße 1-3
23774 Heiligenhafen

ENTWURF Stand 11.12.2014
Katasterplan mit Eintragung der
B-Plan Grenze M 1:1000



Bauherr:
Langness GmbH & Co. KG
Posthofstraße 4
24321 Lütjenburg

ARCHITEKT Dipl.-Ing. ULRICH STEUBER
Häsel 6 24251 Ostorf T. 04345 - 365 000 Fax 365 00 20

- Legende:**
- Familie neu
 - Familie Nebenfläche neu
 - Stellplatz
 - Stellplatz überdacht
 - private Gröndchen
 - Generelle Grundrissplan
 - Individuelle Rad- und Fußweg
 - Grenzlinie B-Plan
 - Abwandelte Bundesmaße
 - gänder Verkehrszeichen
 - 15 m LKW-Schleppzone

14.60
Familia
 Industriestraße 1-3
 23774 Heiligenhafen

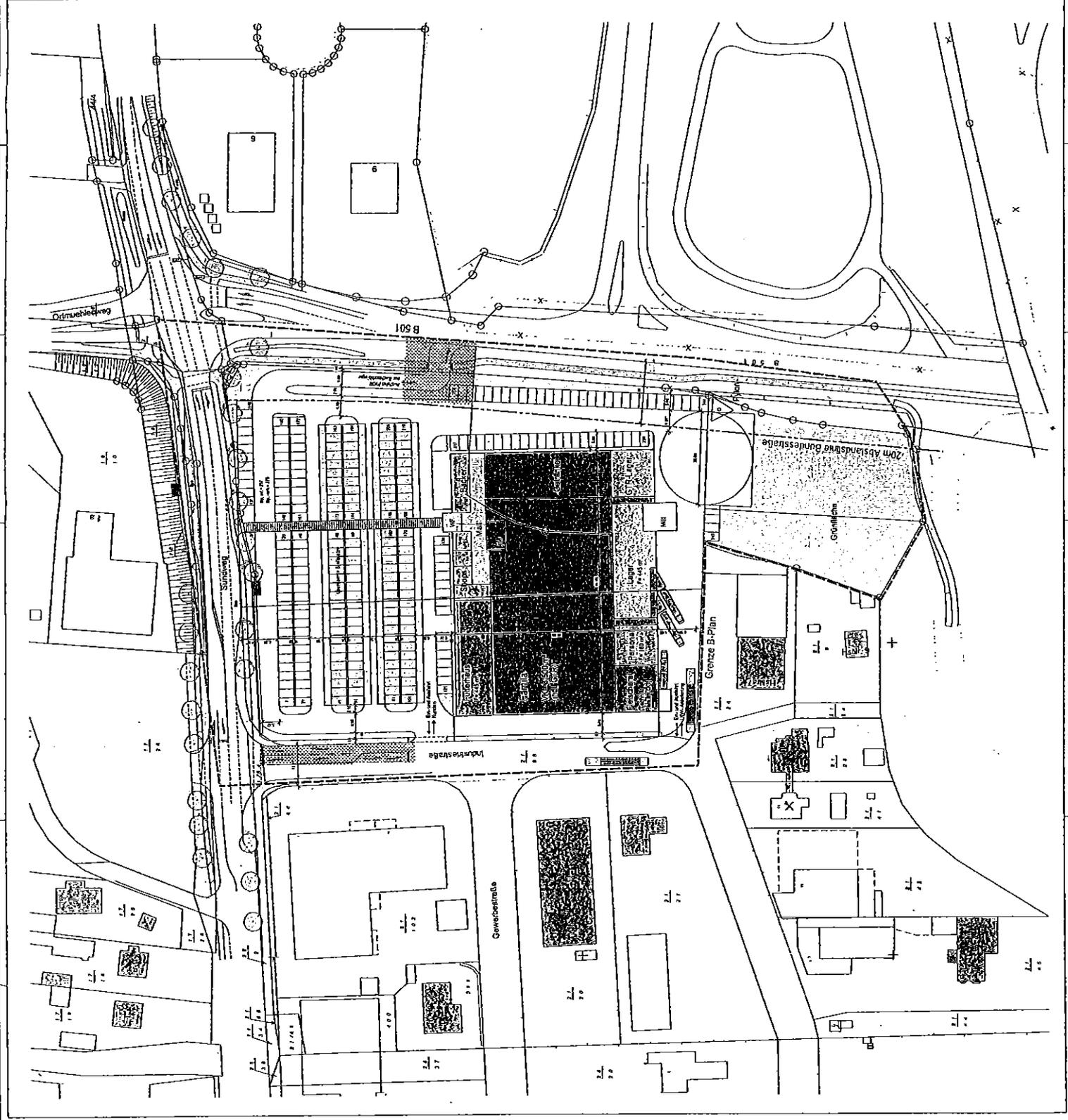
ENTWURF
 Lageplan V1

Skizze 17.02.2014
 Maßstab 1:4.000



Bauherr:
 Langress GmbH & Co. KG
 Postfachstraße 4
 23121 Lüftenburg

ARCHITEXT bauwerk büro
 Markt 1 23061 Lüttenberg



Famila

Industriestraße 1-3
23774 Heiligenhafen

Bauherr:
Langness GmbH & Co.KG

ARCHITEKT**Ulrich Steuber**

Heisch 6, 24251 Osdorf
Tel. 04346 / 366 80 - 0
Fax 04346 / 366 80-20

Berechnung der GRZ

Flächen durch CAD ermittelt

1.	Grundstücksfläche		20536 m ²
2.	Bebaute Fläche		
2.1.	Gebäude		5674 m ²
2.2.	Zufahrten und überdachte Stellplätze		8981 m ²
2.3.	Stellplätze mit Ökopflaster (x 0,7 bei teilversiegelten Flächen)	2188 m ² x 0,7 =	1532 m ²
	Summe 2. Bestand: bebaute Fläche		16187 m²

3. Berechnung GRZ

GRZ	$\frac{16187}{20536}$	=	0,79
-----	-----------------------	---	------

Aufgestellt,
Osdorf, den 11.12.2014

Famila

Industriestraße 1-3
23774 Heiligenhafen

Bauherr:
Langness GmbH & Co.KG

ARCHITEKT

Ulrich Steuber
Heisch 6, 24251 Osdorf
Tel. 04346 / 366 80 - 0
Fax 04346 / 366 80-20

Stellplatznachweis

Gem.St Erl-SH-§ 11

3.3. für großflächige Einzelhandelsbetriebe/ Verbrauchermärkte
1 Stp je 10-20 m² Verkaufsfläche

3.1. für Läden, Geschäftshäuser
1 Stp je 30-40 m² Verkaufsfläche, mindestens 2 je Laden

1.	Famila	3.500 m ²	
	geforderte STP gem. Stellplatzerlaß	1 STP je 15 m ² Verkaufsfläche =	233 Stp.
2.	Futterhaus	445 m ²	
	geforderte STP gem. Stellplatzerlaß	1 STP je 35 m ² Verkaufsfläche =	13 Stp.
3.	Bäcker	19,00m x 6,00m = 114 m ²	
	geforderte STP gem. Stellplatzerlaß	1 STP je 35 m ² Verkaufsfläche =	3 Stp.
4.	Shops	102 m ² + 55 m ² = 157 m ²	
	geforderte STP gem. Stellplatzerlaß	mind. 2 je Laden =	8 Stp.
<hr/>			
	Summe Stellplätze erforderlich		= 257 Stp.

STP geplant = 273 Stp.

Aufgestellt,
Osdorf, den 17.12.2014