

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

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

9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 (Grundstücke Sundweg 101-113)

A) SACHVERHALT

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, durch den Zukauf der Grundstücke westlich des bestehenden Lidl-Marktes am Sundweg einen größeren Neubau zu errichten und die bestehende Immobilie an einen Drogeriefachmarkt zu vermieten.

Die Firma Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG beantragt deshalb die Aufstellung einer 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47.

B) STELLUNGNAHME

Die genannten Grundstücksflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für eine Realisierung der Planung wird die Ausweisung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Der Flächennutzungsplan wäre entsprechend anzupassen.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Interessen der Eigentümer der Nachbargrundstücke (Einfamilienhausgrundstücke) ein eventueller Satzungsbeschluss erst gefasst werden sollte, nachdem die Grundstücksverkäufe vertraglich abgesichert sind.

Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt. Im Hinblick auf die Umsetzung eines von Lidl und DM genutzten Standortes ist durch Lidl der Vorschlag unterbreitet worden, das bestehende Gebäude teilweise abzurechen. Damit würde gewährleistet, dass kein weiterer Marktteilnehmer an diesem Standort angesiedelt wird.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Verkaufsflächen für den bestehenden Baukörper auf max. 700 m² zu begrenzen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit der Antragstellerin wäre eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Unter der Voraussetzung, dass der Ankauf der westlich gelegenen drei Einfamilienhausgrundstücke vertraglich geregelt ist, wird folgender Beschluss gefasst:

1. Für die Grundstücke Sundweg 101-113 wird die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit dem Planungsziel „Großflächiger Einzelhandel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die Verkaufsfläche für den bestehenden Baukörper ist auf max. 700 m² zu begrenzen.
3. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
4. Mit der Bauherrin ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

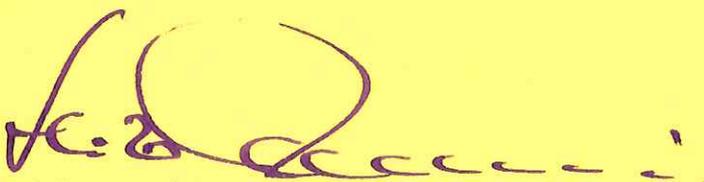
Ja-Stimmen:

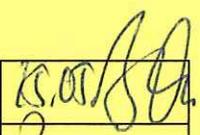
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

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	25.5.16
Büroleitender Beamter	26.5.16



Projektbeschreibung zum Antrag auf Fassung des Aufstellungsbeschlusses zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „ Sundweg 101-113 (Erweiterung Lidl)“

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Industriestraße 5, 24647 Wasbek, stellt hiermit den Antrag zur Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan mit dem Planungsziel Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für das Grundstück des derzeitigen Lidl-Lebensmitteldiscounters nördlich des Sundweges (Sundweg 113) sowie westlich benachbarte Einfamilienhaus-Grundstücke (Sundweg 101-105), die in die Erweiterungsplanung einbezogen werden sollen.

Projektbeschreibung

1. Allgemein

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Grundstücke 17/4, 17/21, 17/22, 17/26 und 17/27 (Flur 16), nördlich des Sundweges (Haus-Nr. 113), Höhe Industriestraße in Heiligenhafen und betreibt dort bereits einen Lidl-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.650 m² Grundfläche und davon ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF). Das Grundstück ist voll erschlossen und über eine Zufahrt vom Sundweg erreichbar.

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, durch den Zukauf der westlich benachbarten Einfamilienhaus-Grundstücke 17/18, 17/19 und 17/20 sowie des Verkehrsgrundstückes 17/28 das Grundstück so zu vergrößern, dass auf dem westlichen Teil der Lidl-Markt in einem größeren Neubau untergebracht werden kann, während die Alt-Immobilie an einen Drogeriefachmarkt vermietet werden soll.

2. Grundstück

Das geplante neue Baugrundstück hat eine Größe von ca. 12.380 m².

Für die vorhandene Einfamilienhausbebauung ist der Abriss vorgesehen. Dadurch kann ein städtebaulicher Missstand gelöst werden, der sich durch die zunehmend isolierte Lage dieser Wohnbebauung innerhalb des über die Zeit gewachsenen Gewerbegebietes entwickelt hat.

3. Planungserfordernis

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für das Baugrundstück ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen.



Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt das Gebiet bisher als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan müsste daher im Parallelverfahren angepasst werden.

4. Geplante Bebauung

Der Neubau zur Erweiterung des Lidl-Marktes soll eine Grundfläche von ca. 2.350 m² haben. Der Baukörper erhält eine Länge von ca. 75 m und eine Breite von ca. 36 m. Nach Süden zum Sundweg wird eine Glasfassade die Hauptansicht prägen. Nach Osten zum Parkplatz soll der Baukörper in der Höhe zweigeschossig ausgebildet sein (Firsthöhe ca. 7,60 m). Das Obergeschoss soll dabei durch Nebenräume für Personal u.ä. genutzt werden. Mittels eines Pultdaches verringert sich die Höhe des Baukörpers nach Westen auf Eingeschossigkeit (Firsthöhe ca. 5,30 m). Die Anlieferung ist auf der Nordseite des Baukörpers angeordnet und beinhaltet eine abfallende Rampe zur ebenengleichen Andienung. Der Eingang für Besucher ist an der südöstlichen Ecke des Gebäudes vorgesehen.

Die Alt-Immobilie soll unverändert bleiben. Sie hat eine Grundfläche von ca. 1.650 m².

5. Verkaufsfläche und Sortiment

Für den Neubau zur Erweiterung des Lidl-Marktes ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² geplant.

Die Alt-Immobilie verfügt derzeit über ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (zzgl. ca. 650 m² Lager- und Nebenflächen). Davon sind 650 m² Verkaufsfläche (zzgl. ca. 150 m² Lager- und Nebenflächen) für einen Drogeriefachmarkt (dm) vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sollen an andere Nutzer vermietet werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounters liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel. Die Sortimentsstruktur des Drogeriefachmarktes wird vorrangig Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel und zu 20-25% Randsortimente wie Schreibwaren, Parfümerie, Foto, Nahrungs- und Genussmittel, etc. umfassen.

6. Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse

Es liegt eine Verträglichkeitsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Neubau- und Erweiterungsvorhabens auf den bestehenden Einzelhandel in Heiligenhafen und Umland unter besonderer Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung vor (DR. LADEMANN & PARTNER, 2015). Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:



„Das Vorhaben wird auch den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen gerecht und widerspricht weder dem Konzentrations- und Kongruenzgebot noch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot.“

Die Analyse der Umsatzumverteilung erfolgt in dem oben zitierten Gutachten gebündelt für den Lidl-Discountmarkt und den Drogeriemarkt, ohne Aufschlüsselung nach Sortimenten. Eine Abstimmung mit der Landesplanung ist noch nicht erfolgt.

7. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Sundweg. Hier ist bereits eine Zufahrt zur derzeitigen Stellplatzanlage des Lidl-Marktes vorhanden.

Für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes wurde ein Verkehrsgutachten (WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH, 2016) angefertigt, welches zu der Empfehlung kommt, dass aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Umbau des Knotenpunktes *Sundweg (K42)/ Lidl Zufahrt/ Industriestraße* empfohlen wird. Hierbei stellt die Vollsignalisierung des Knotenpunktes mit einer Ampelanlage die verträglichere und kostengünstigere Variante gegenüber einer Kreisverkehrslösung, die ebenfalls untersucht wurde, dar.

Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die neu zu ordnende Stellplatzanlage zwischen den beiden Baukörpern. Dabei soll die Lage der Zufahrt zum Sundweg beibehalten werden. Insgesamt werden ca. 127 Stellplätze angeordnet. Die Breite der Fahrbahnen liegt zwischen 7,10 m und 7,80 m. Die Stellplätze sind mit einer Breite von mind. 2,70 m und einer Länge von 4,70 m bis 5,20 m geplant. Es sind auch barrierefreie Stellplätze mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen.

8. Lärm

Vom Grundsatz ist die geplante Einzelhandelsbebauung in dem umgebenden, bestehenden Gewerbegebiet mit der zu erwartenden Lärmemission an geeigneter Stelle angesiedelt. Durch den beabsichtigten Kauf der Einfamilienhausgrundstücke und die Überplanung und Neubebauung kann an dieser Stelle ein städtebaulicher Missstand gelöst werden.

9. Anlagen

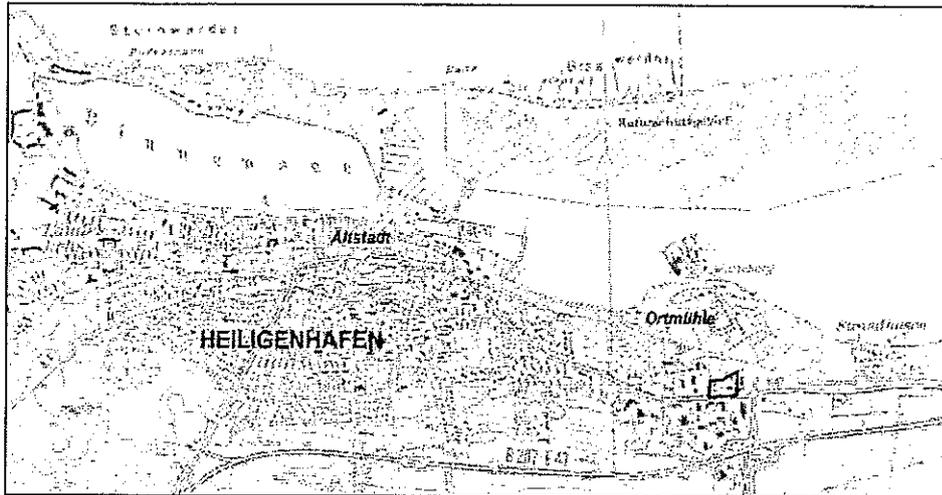
- Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
- Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches
- Lageplan
- Grundrisse EG und OG
- Ansichten
- Schnitte
- Werbepylon



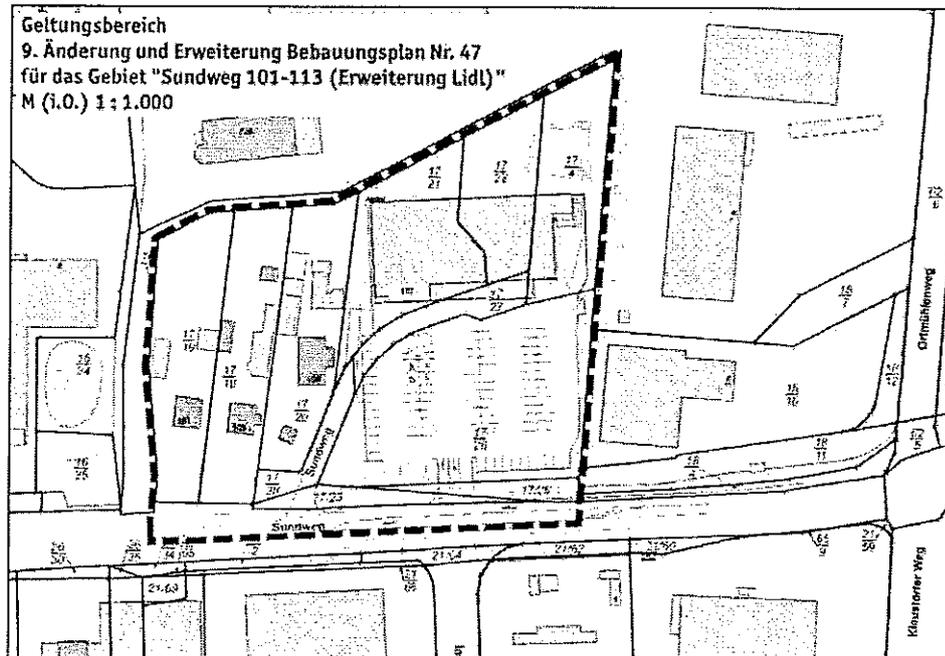
Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung
„Sundweg 101-113 (Erweiterung Lidl)“ | Antrag zum Aufstellungsbeschluss

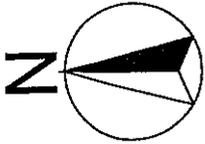
15.02.2016

Anlage 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Heiligenhafen

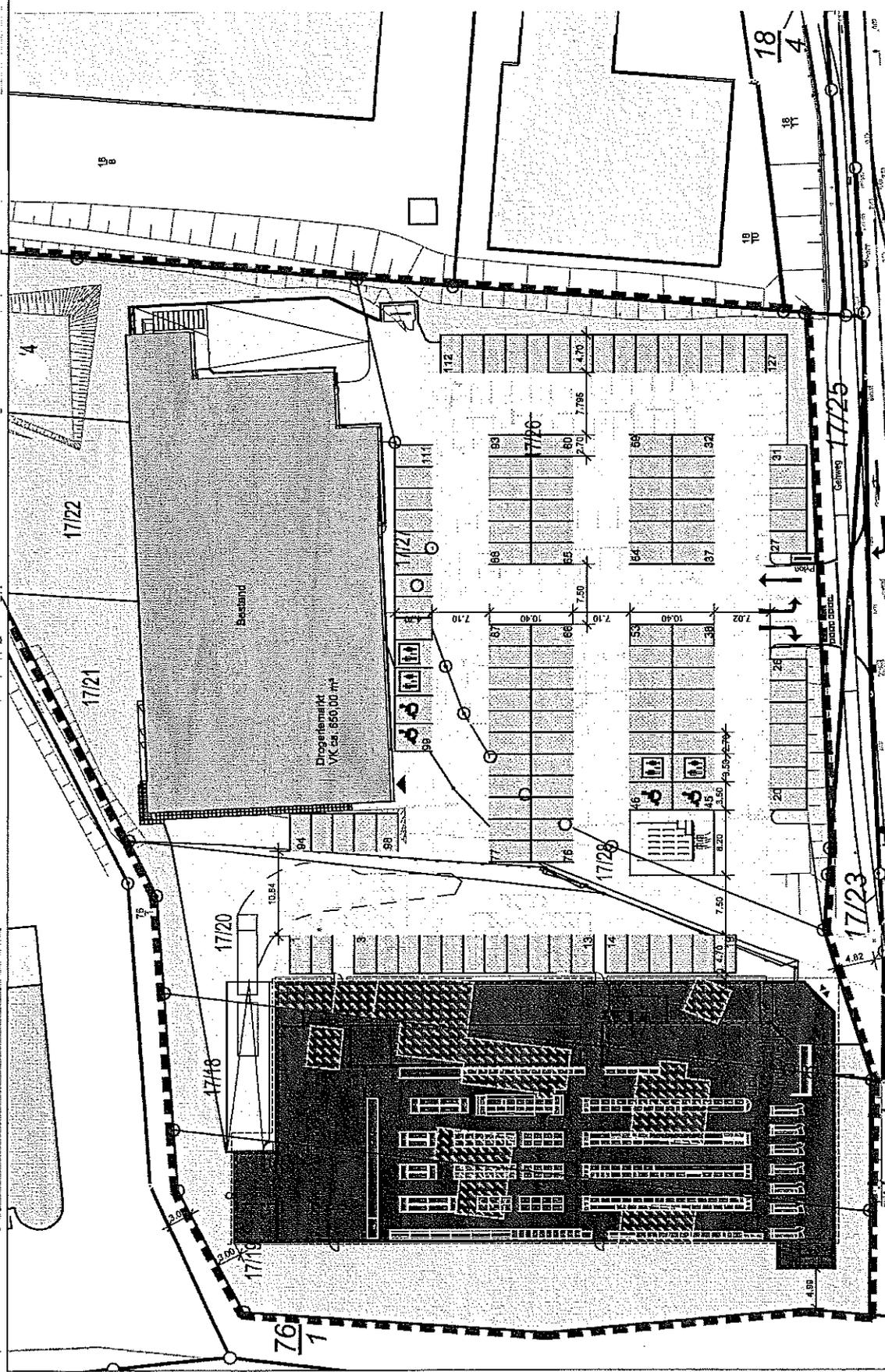


Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans





Mietflächen gem. Lidl	
Verkaufsfläche	
EG	1.284,82 m ²
Verkaufsraum	1.284,82 m ²
EG	
Nebennutzfläche	
EG	55,11 m ²
Windfang	7,82 m ²
Flur	1,46 m ²
WC Kunde	2,85 m ²
Brennröh. WC	7,80 m ²
Isolierverklebung	81,20 m ²
TK-Zelle	74,95 m ²
Kühlzelle Fleisch	14,46 m ²
Kühlzelle Fisch	22,65 m ²
Kühlzelle O+S	22,99 m ²
Prandlager	65,18 m ²
Kassensb.	17,84 m ²
Lager	206,76 m ²
Haustechnik	15,56 m ²
Lager	124,99 m ²
24-h Anlieferung	148,25 m ²
Direktanlieferung	27,53 m ²
F-30 Raum	21,37 m ²
EG	919,39 m ²
OG	
TRR	1,53 m ²
Flur	37,24 m ²
Personalraum	33,42 m ²
Terrasse	9,35 m ²
WC H	5,52 m ²
WC D	7,83 m ²
Bespr./	24,75 m ²
MA-terminal	
Umkl. H	7,79 m ²
Umkl. D	16,71 m ²
Technik	13,13 m ²
Pumli	2,27 m ²
UV	10,79 m ²
OG	170,14 m ²
gewerbliche Nutzfläche	2.383,45 m ²
Bruttogrundfläche	2.350,37 m ²



Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
 Grüner Weg 25 • 25767 Albersdorf
 Fon (04835) 97370 • Fax (04835) 973750 • Info@janns.de

LIDL
 Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
 über: Lidl Vertrieb-GmbH & Co. KG
 Industriestrasse 5, 24647 Westerk
 Neuhau ehnes LIDL-Marktes
 Sondernweg 101-103
 23774 Heiligenhafen

ALBERSDORF, DEUT 25032016
 M/ANW/ST. BOf/Ra 1.250/500
 GUS/ST/ST 13-12-ADJ

LAGEPLAN V3

Thorsten Janns
 Wohn- u. Gewerbebauges. mbH
 25767 Albersdorf, Grüner Weg 25
 Tel. 04835 97370 - Fax 973750

Kreis	Ostholstein
Gemeinde	Heiligenhafen
Gemarkung	Heiligenhafen
Flur	18
Flurstück	174, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1728
Grundstückgröße	ca. 12.400,00 m ²
Stellplätze	127

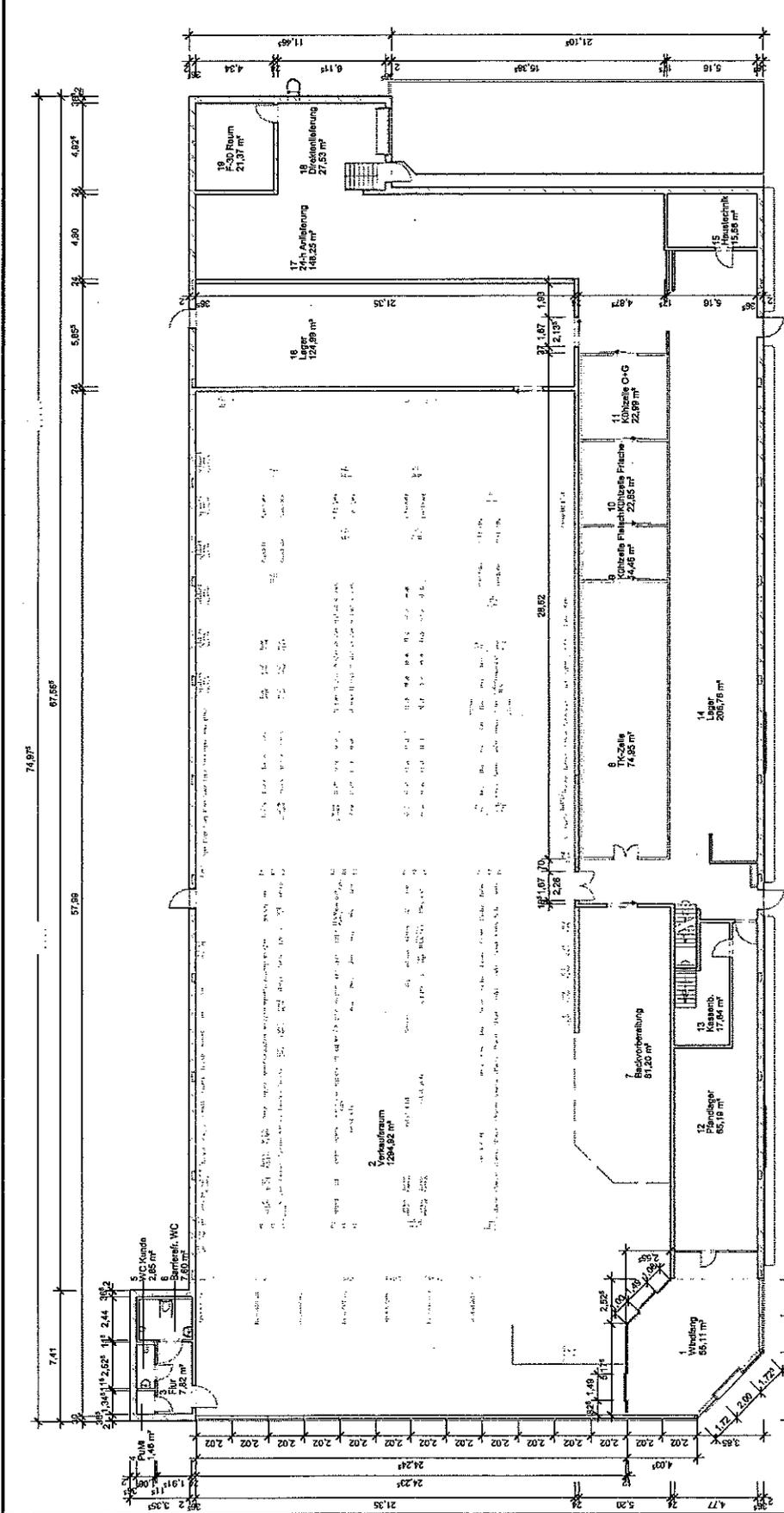
LEGENDE:

	Neubau
	Abbruch
	Stellplätze
	Fahrtspuren
	Grünflächen

Die Topographie des Grundstücks wurde noch nicht vermessen. Die Grundstücksgrenzen wurden von einem nicht ausgemasteten Lageplan abgegriffen und übertragen!

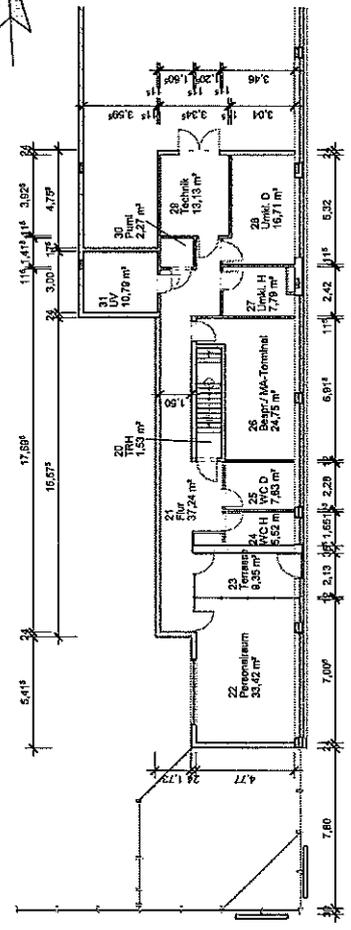
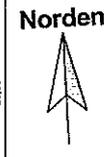
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN!
 ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN

Mietflächen gem. Lidl	
EG	1.284,92 m ²
Verkaufsraum	1.284,92 m ²
EG	
Nebennutzfläche	
Wandfang	55,11 m ²
Flur	7,82 m ²
PuM	1,46 m ²
WC Kunden	2,85 m ²
Barrieref. WC	7,60 m ²
Backvorbereitung	81,20 m ²
TK-Zelle	74,95 m ²
Kühnzelle Fleisch	14,46 m ²
Kühnzelle Fische	22,65 m ²
Kühnzelle O+G	22,89 m ²
Pfandlager	55,19 m ²
Kassensb.	17,84 m ²
Lager	206,76 m ²
Haustechnik	15,56 m ²
Lager	124,99 m ²
24-h Anlieferung	148,25 m ²
Direktanlieferung	27,63 m ²
F-30 Raum	21,37 m ²
EG	818,39 m ²
OG	
TRH	1,63 m ²
Flur	37,24 m ²
Personalraum	33,42 m ²
Terrasse	9,35 m ²
WC-H	5,62 m ²
WC-D	7,63 m ²
Beep./	24,75 m ²
MA-Terminal	
Umkl. H	7,79 m ²
Umkl. D	16,71 m ²
Technik	13,13 m ²
Pumli	2,27 m ²
UV	10,79 m ²
OG	170,14 m ²
gewerbliche Nutzfläche	2.363,45 m ²
Bruttogrundfläche	2.350,37 m ²

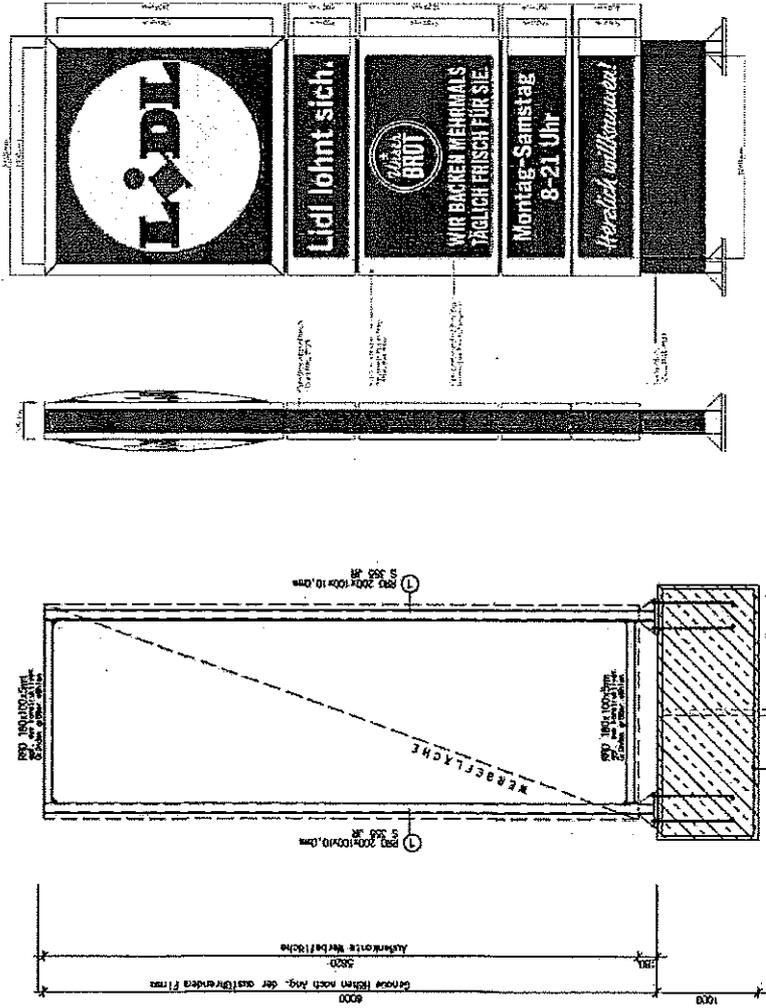


INRAK	Änderung	Datum
<p>Thomas Jans - Wille, Kaufmannsgehilfenstr. 10b D-30165 Hannover, Fax (0511) 97 37 50 22107 Alster-Süd email: info@bms.de ARCHITECTURBÜRO · GALLERY · BAUBEWACHUNG · BAUVORBEREITUNG</p>		
<p>BAUBEWACHUNG: Döring & Co. KG Köhlerstr. 20, 30173 Nordhorn Ober-LIDL Verkehr-GmbH & Co. KG Industriehaus 5, 26677 Wabbe ARCHITECTUR: NACHBAU eines LIDL-Marktes Südbweg 101-105, 23774 Heiligenhafen</p>		
<p>BEZEHRUNG: Grundrisse EG und OG</p>		
<p>UNTERSCHRIFTEN: Thomas Jans Wille - Kaufmannsgehilfenstr. 10b 30165 Hannover, Fax (0511) 97 37 50 FH (0511) 95779-14, 97370 ARCHITECT</p>		

OKFF = ***** Ü NN	ALLE BRÜSTKÖRPERN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISE (FENSTERBANK);
	ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSENODEN.
	ALLE MASSE SIND AN BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN. Beseitigung und Veränderungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.
	Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.
	Alle Stahlbauten sind im Bereich der Einspannung auszubetonieren.
	Stallpositionen gelten nur in Verbindung mit der zugehörigen Stellchen-Einstellung.



2100
Auftraggeber: Werbetafische
1992
nach Ausg. der Bauart.



Neuer Standardpylon
(Abb. Exemplarisch, Einsätze
nach jew. akt. Standard)

- Doppelseitiger Pylon mit innenliegender Stahlkonstruktion und Aluminium-Hauben mit dekupierten Beschriftungsfelder.
- Format: 2100mm x 5957mm x 320mm
 - Beschriftungsfeld "Groß": 1780mm x 1130mm
 - Hinterlegtes Acrylglas: 1820mm x 1150mm x 4mm (Weiß)
 - Beschriftungsfeld "Klein": 1780mm x 500mm
 - Hinterlegtes Acrylglas: 1820mm x 520mm x 4mm (Weiß)
 - Folienbeschriftung in Dunkelgrau Oracal 751-073
 - Umlaufende weiße Kontur: 5mm

Index	Änderung	Datum
	<p>Thieme-Jäger - Werbe- und Geschäftsbesorgungsbüro Görsch-Weg 25 Fon: (0433) 97 37 0 Fax: (0433) 97 37 80 23787 Abschnitzl 01010 Jägersburg ARCHITEKTURBÜRO · BAULEITUNG · BAUBEWERBUNG · BAUVOLLETSCHLUSSELVERFÄHRE</p> <p>BAUWERK ULL, Umbauleitung GmbH & Co. KG Rohlsch. 30, 71665 Neckarhain winterruh@t-online.de Ull, Wolfbeisser-Greif & Co. KG, Industriestraße 5, 24567 Walsdorf</p>	
	<p>ALLE BRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISE (FENSTERBANK);</p> <p>ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN.</p> <p>ALLE MASSE SIND AM BALZU NEHMEN UND ZU PROFEN.</p> <p>Befestigungen und Verankerungen der Dachstuhlbohlen gemäß anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.</p> <p>Alle Statiklasten sind im Bereich der Einspannung auszubalancieren. Statikpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.</p>	
	<p>WERBUNG</p> <p>7horsten Jäger Wolke-Geschäftsbauwerk 23787 Abschnitzl, Görsch-Weg 25 Tel: (0433) 97370 - Fax: (0433) 97378</p>	<p>Abm. der VORBEREITUNG: 80 DRAHME: AD 20 INDEP:</p>