

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	5. MRZ. 2015	9
	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 beigefügten 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 beigefügt. 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:


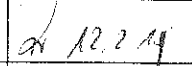

Stimmenthaltungen:

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	
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 Haupteinschließung 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 direktem Weg hergestellt.

8. Lärm

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

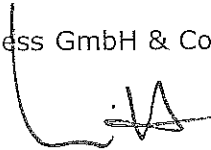
Die zulässigen Werte in diesem Gebiet sind höher als die zu erwartenden Werte.

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

Übersichtsplan

Stand 11.12.2014



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

ARCHITEKT Dipl.-Ing. **ULRICH STEUBER**
Heisch 6 24251 Osterlf T. 04346 - 366 80-0 Fax 366 80-20



**Auszug aus dem
Liegenchaftskataster**
Liegenchaftskarte 1:1000

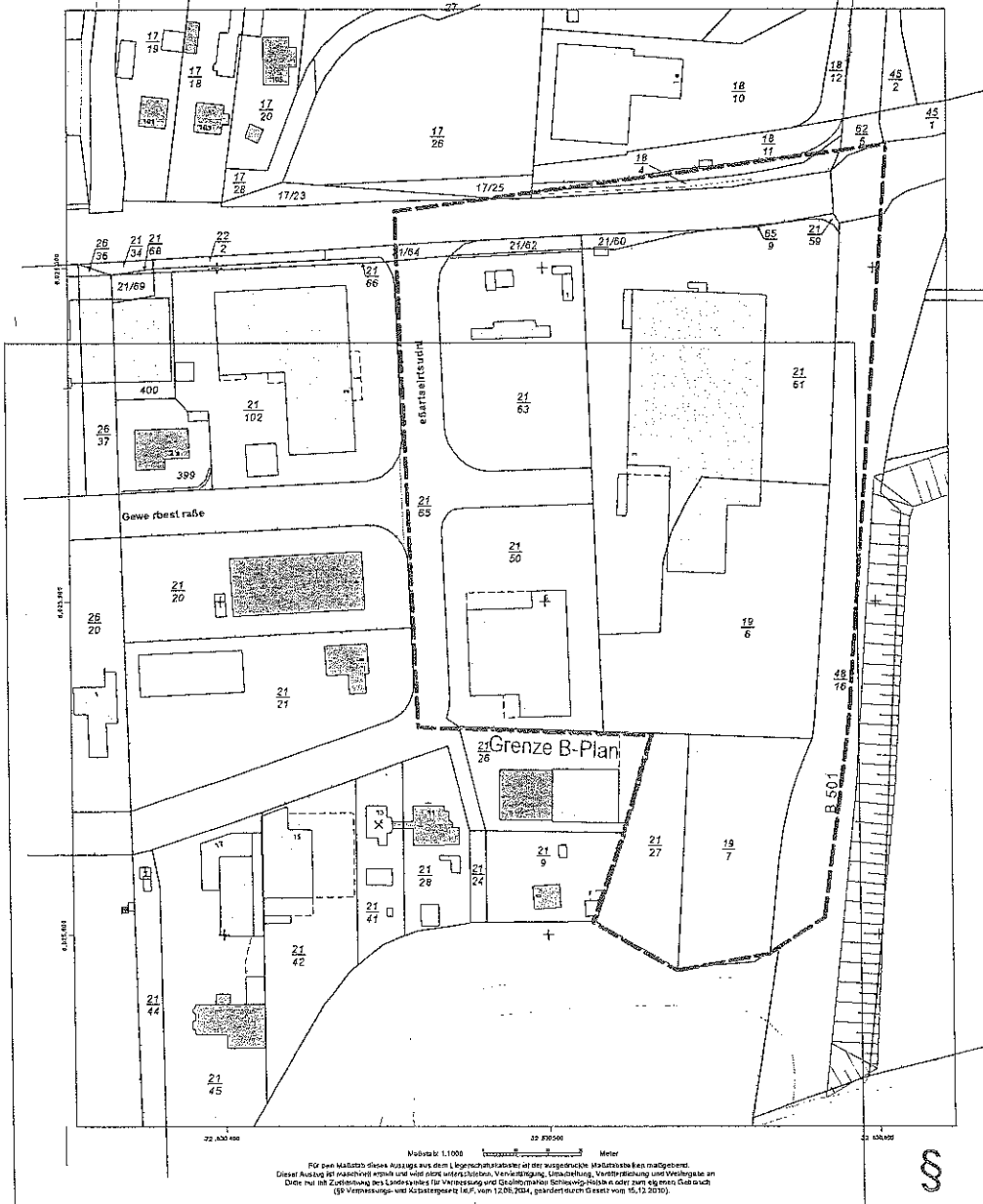
Landesamt für
Vermessung und Geodäsie
Schleswig-Holstein



Erstellt am 28.11.2014
Flurstück: 18/6
Flur: 18
Gemarkung: Heiligenhafen

Gemarkung: Heiligenhafen
Kreis: Ostholstein

Erstellende Stelle: Katasteramt
Schleswiger Str. 66
24941 Flensburg
Telefon: 0461-30445-0
E-Mail: Poststelle-Flensburg@L.VermGeo.Jandsh.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
Helsch 6 24251 Osdrift T. 04346 - 366 80-0 Fax. 366 80-20

Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenchaftskataster ist der entsprechende Maßstab zu beachten.
Dieser Auszug ist ausschließlich zur Verfügung für die Vermessung, die Katasterämter und die Katasterämter in
Dienste mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geodäsie Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch
(§§ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000)

Legende:

- Familie neu
- Familie Nebenräume neu
- Gartengröße
- Stellplätze überdacht
- Verkehrsflächen
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- öffentlicher Rad- und Fußweg
- Begrenzung B-Plan
- Abstandslinie Bundesstraße
- spezifische Verkehrssituation
- 10 m LKW-Schleppzone

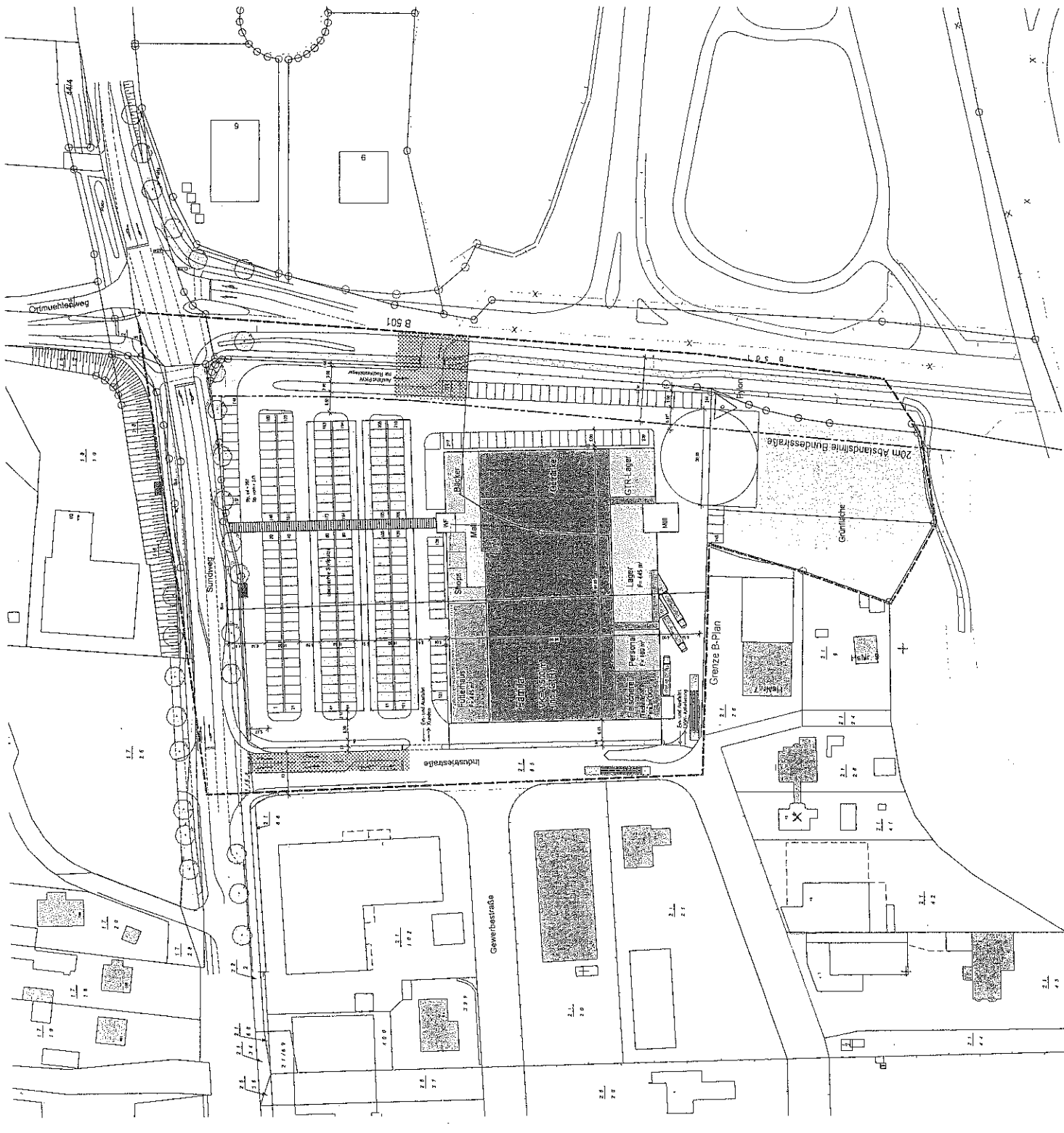
14.60
Familia
 Industriestraße 1-3
 23774 Heiligentafen

ENTWURF Stand 17.12.2014
 Legation VI M 1330



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

ARCHITEKT: Prof. Dr. Ilse RUCH-STREIBER
 Hehl 1, 20091 Dornum, 21074 Heide, Fax: 2045 29



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 m²

2. Bebaute Fläche

2.1. Gebäude 5674 m²

2.2. Zufahrten und überdachte Stellplätze 8981 m²

2.3. Stellplätze mit Ökopflaster 2188 m² x 0,7 = 1532 m²
(x 0,7 bei teilversiegelten Flächen)

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