

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

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

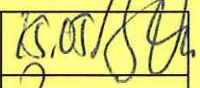
Stimmenthaltung:

#### 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 m<sup>2</sup> Grundfläche und davon ca. 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### **5. Verkaufsfläche und Sortiment**

Für den Neubau zur Erweiterung des Lidl-Marktes ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> geplant.

Die Alt-Immobilie verfügt derzeit über ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. ca. 650 m<sup>2</sup> Lager- und Nebenflächen). Davon sind 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. ca. 150 m<sup>2</sup> 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.

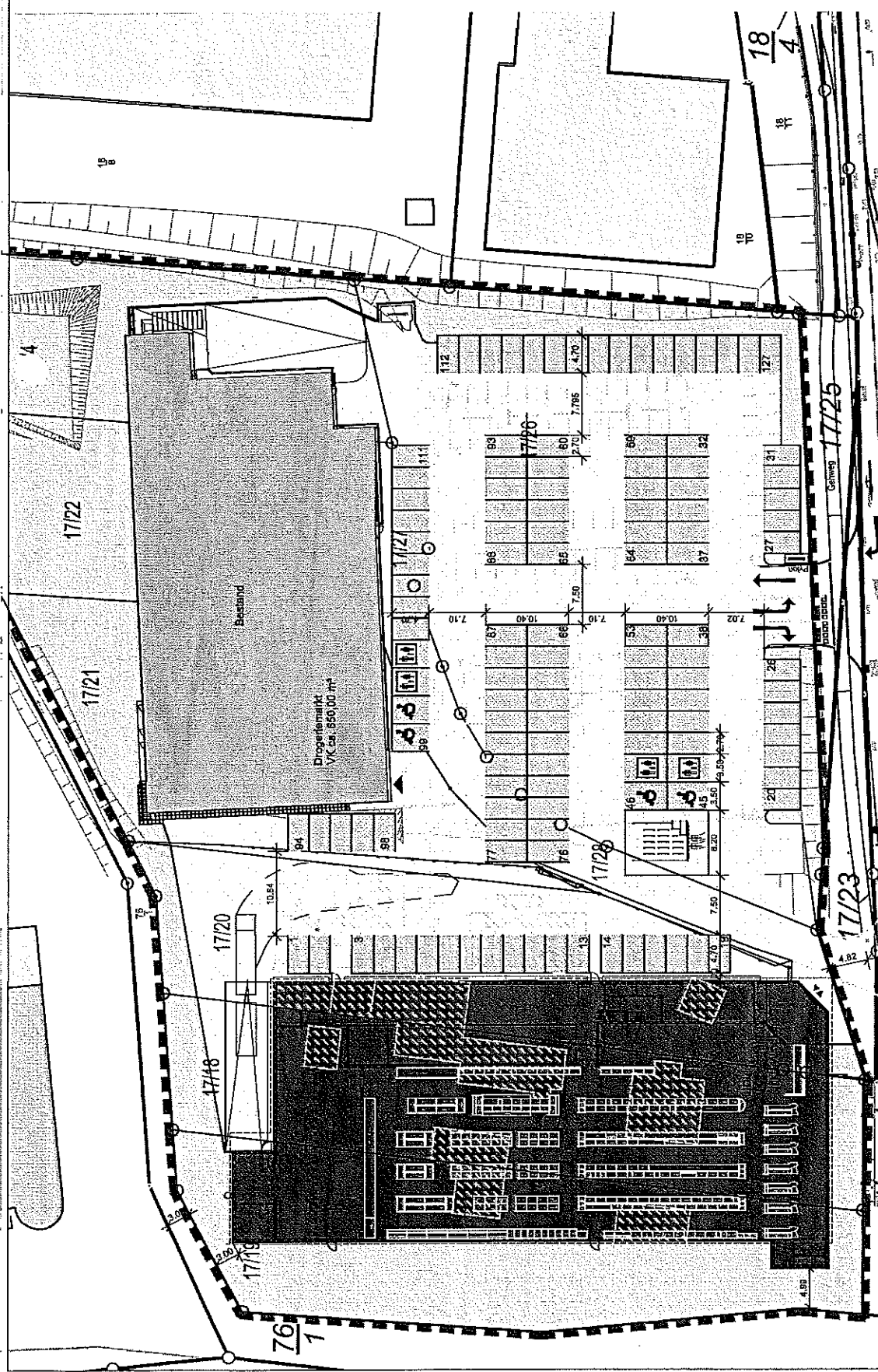
## 9. Anlagen

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





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



**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 Vertriebs-GmbH & Co. KG  
 Industriestrasse 5, 24647 Westerk  
 Neuhau ehnes LIDL-Markt  
 Sünsweg 101-103  
 23774 Heiligenhafen

ALBERSDORF, DEUT 25032016  
 M/ANW/ST. BOf/Ra  
 M/ANW/ST. BOf/Ra  
 1:250/500  
 05-12-2011

**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 <sup>2</sup>
Stellplätze	127

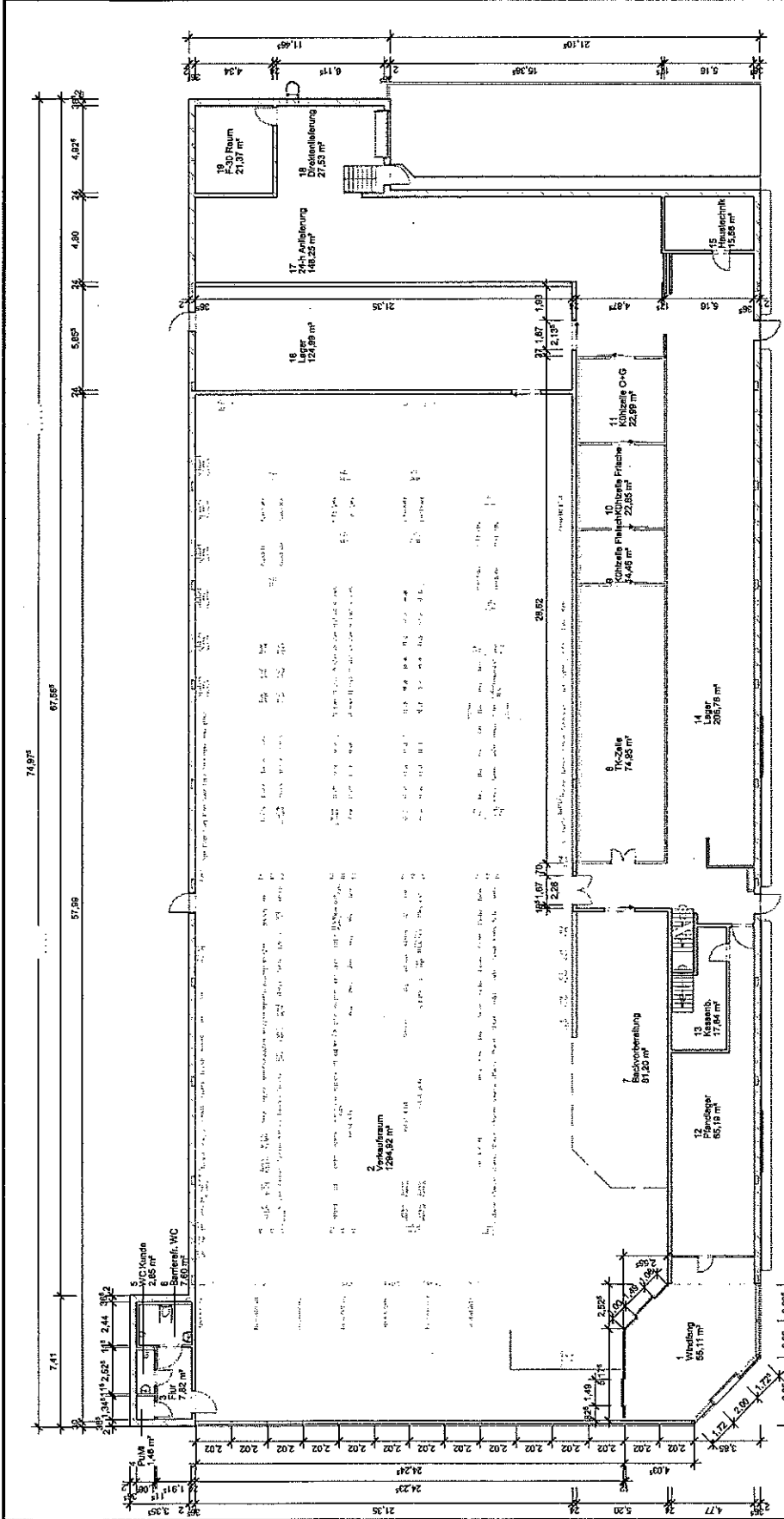
LEGENDE:

	Neubau
	Abbruch
	Stellplätze
	Fahrtspuren
	Grünflächen

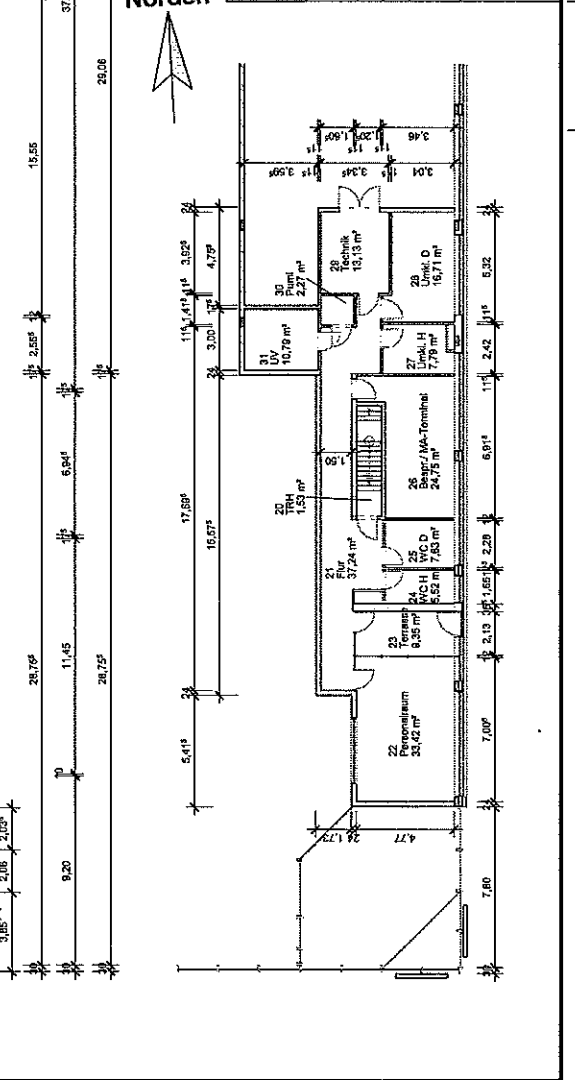
Die Topographie des Grundstücks wurde noch nicht vermessen. Die Grundstücksgrenzen wurden von einem nicht ausgemasteten Lageplan abgegriffen und übertragen!

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

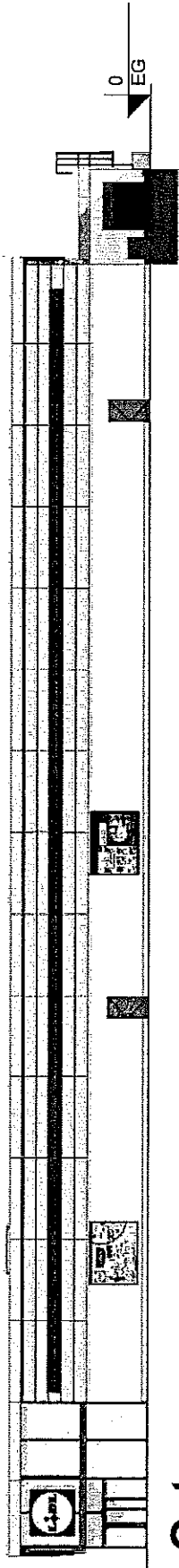
Mietflächen gem. Lidl	
Verkaufsfläche	
EG	1.284,92 m <sup>2</sup>
Verkaufsraum	1.284,92 m <sup>2</sup>
EG	
Nebennutzfläche	
Wandfang	55,11 m <sup>2</sup>
Flur	7,82 m <sup>2</sup>
PuM	1,46 m <sup>2</sup>
WC Kunden	2,85 m <sup>2</sup>
Barrieref. WC	7,60 m <sup>2</sup>
Backvorbereitung	81,20 m <sup>2</sup>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



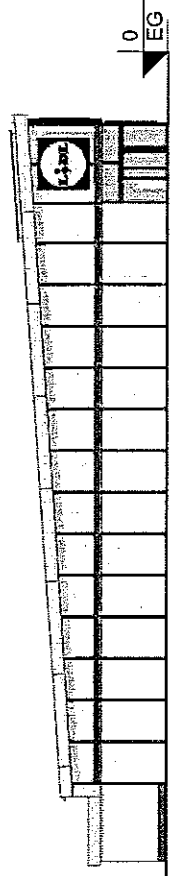
INRAK	Änderung	Datum
Thomas Jans - Wille, Kaufmannsgesellschaft mbH Dräger Weg 25, Elm (4825) 07 27 0 Fax (4825) 07 37 50 22707 Alster-Süd email: info@tjw-wille.de ARCHITECTURBURO · GALLETUDDY · BAUBEWÄCHUNG · BAUVORBEREITUNG		
GANERBILDER, Düsseldorf GmbH & Co. KG Köhlstraße 20, 7472 Neckarholde Ober-LIDL Verkehrs-GmbH & Co. KG Industriehaus 5, 24657 Wabbe		
PROJEKT: Neubau eines LIDL-Marktes Standort: 101-105, 23774 Heiligenhafen		
BEZEICHNUNG: Grundrisse EG und OG		
UNTERSCHRIFTEN: T.Jans/Wille Wille: U. Kuchler Jans: T. Jans FH: 0434-92379-14, 972340		
ANWISUNG: Besichtigungen und Veränderungen der Zeichnung sind gemäß anerkannter Regeln der Technik. Alle Anschlüsse sind anzudecken und zuzuführen. Alle Stahlbauten sind im Bereich der Einspannung auszubetonieren. Stalkpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.		
OKFF = ***** Ü NN ALLE BRÜSTKÖRPERHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISE (FENSTERBANK). ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFLUSSBODEN. ALLE MASSE SIND AN BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.		
BEBODNUNG: 15.012 RAUS: 1.250 AD 2.1b		
WABBE		
Antwort den 21.01.2016		



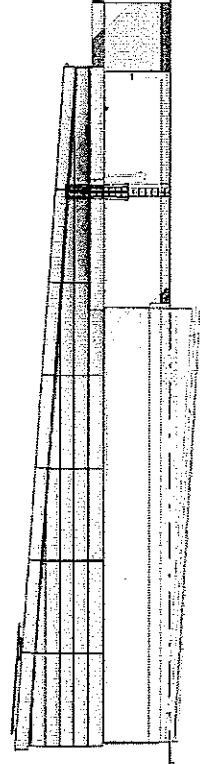




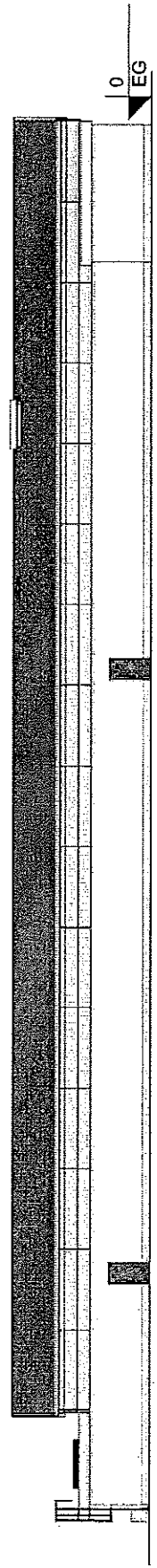
**.Osten**



**.Süden**

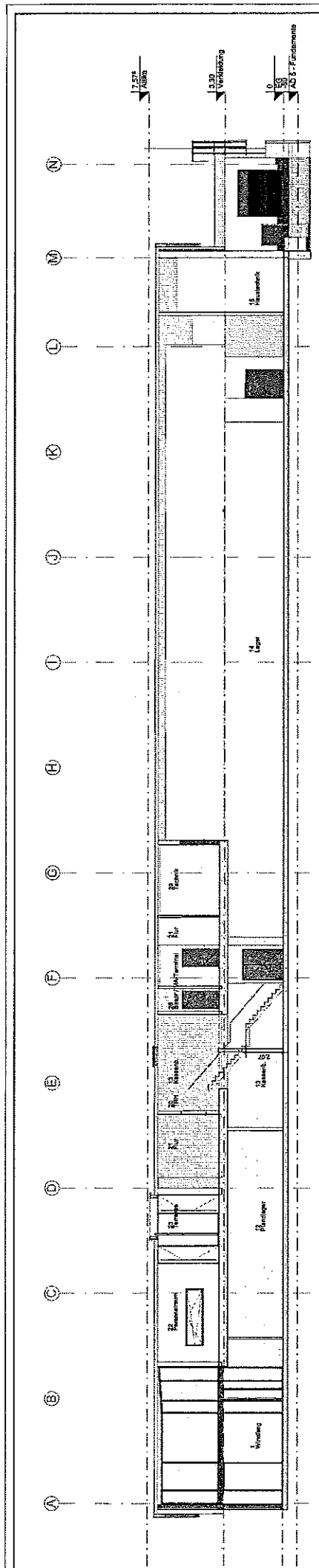


**.Norden**

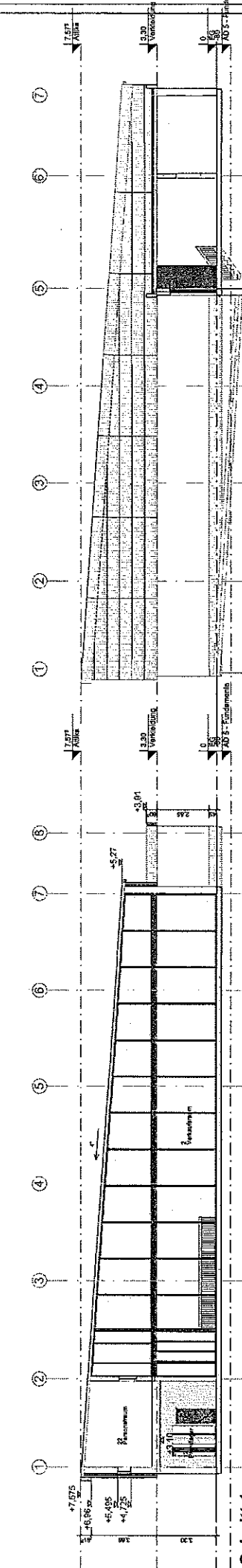


**.Westen**

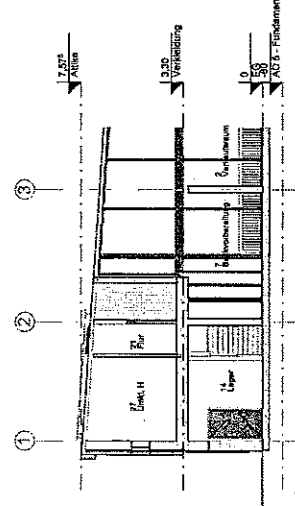
Index	Änderung	Datum
Thesenhaus - Wohn- und Gewerbehilfskammer mit 2207 ANSATZ ARCHITECTURBÜRO - BAULEITUNG - BAUBEWACHUNG - BAUDAUWERK FACHSELFERTIG		
BÜROFÜR U.S. ÜBERLEBUNG, GEM. U. CO. KG, über: U.S. Vertriebs-GmbH & Co. KG Industriehaus 5, 74871 Vödingen		
PROJEKT: Neubau eines Lfd-Marktes Sandweg 101-105, 23774 Heiligenhafen		
BEZEICHNUNG: ANSICHTEN M 250		
UNTERSCHRIFTEN: Thesenhaus		
Wdh-u. Überarbeitet: 2018 2017: 11.05.2017 2017: 04.05.2017 - 24.05.2017		
ALLE PRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISE (FENSTERBANK)		
ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFLUSSBODEN.		
ALLE MASSE SIND AN BAU ZU NERVEN UND ZU PRÜFEN. Befestigungen und Veränderungen der Dichtkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.		
Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.		
Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszuboltern.		
Stalkpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.		
ANSICHTEN M 250		AD 4.1
ARCHITECT		BAUMEISTER



**Schnitt 4**



**Schnitt 1**



**Schnitt 2**

OKFF = FRANK UNN

Architekturbüro  
 OKFF = FRANK UNN  
 HERRSCHENSTRASSE 10  
 10117 BERLIN  
 TEL. 030 2536963  
 FAX 030 2536964  
 WWW.OKFF.FRANK.UNN.DE

Schulbau

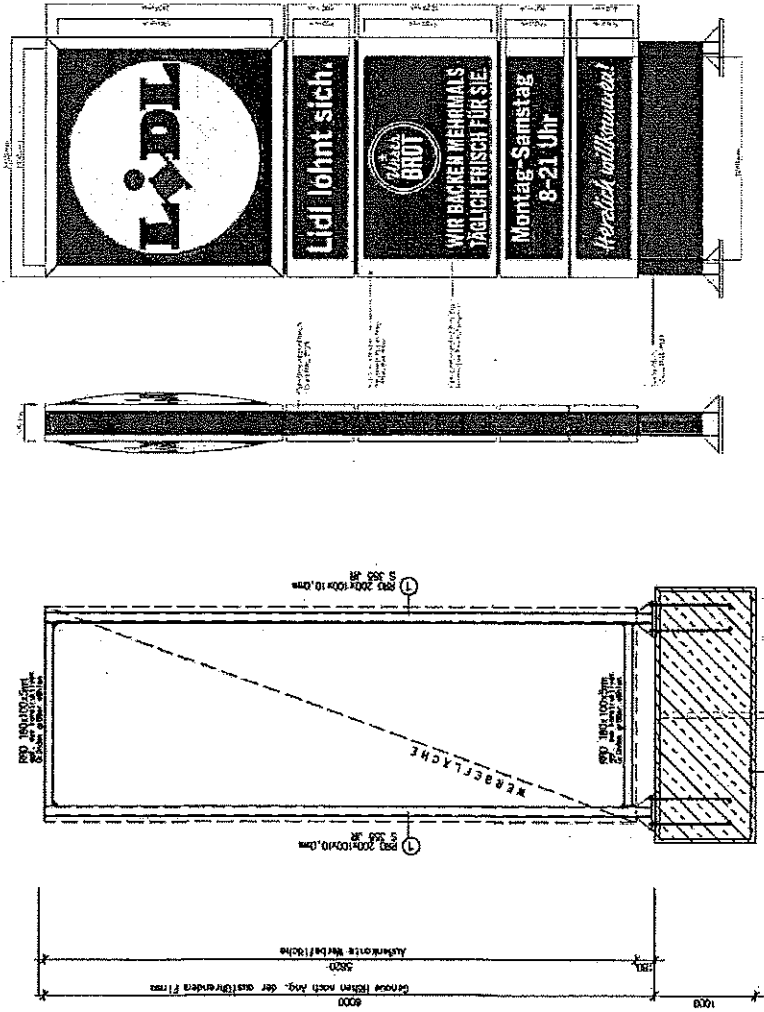
Projektant  
 Schulbau  
 2014

Architekt  
 Schulbau  
 2014

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der OKFF = FRANK UNN.

Architekturplan

2100  
Auftragsnummer  
1992  
ausdrucken  
nach Ang. der Beschriftung



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>Thyssen-Jena - Werbe- und Gestaltungsbereich Güterweg 25 Fon (0433) 97 37 0 Fax (0433) 97 37 80 25787 Abschrift Anlagenbau ARCHITEKTURBÜRO · BAULEITUNG · BAUBEWERBUNG · BAUVOLLETSCHLUSSELVERFÄHRE</p>	
	<p>BAUWERK ULL, GmbH &amp; Co. KG Rohrstr. 30, 71665 Metzingen www.ull.de ULL Werbe-Grafik &amp; Co. KG, Industriestraße 5, 72627 Metzingen</p>	
	<p>PROJEKT</p>	<p>Abm. der 81 VORBEREITUNG VORNAME AD 20 NACHN.</p>
	<p>BEZUGSZAHL: Werbung</p>	
	<p>Befestigungs- und Verankerungen der Dachstrebenden gemäß anerkannten Regeln der Technik. Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen. Alle Statiklasten sind im Bereich der Einspannung auszubalancieren. Stahlpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.</p>	<p>BAUWERK</p>