

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	9. JUNI 2016	6
	<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:

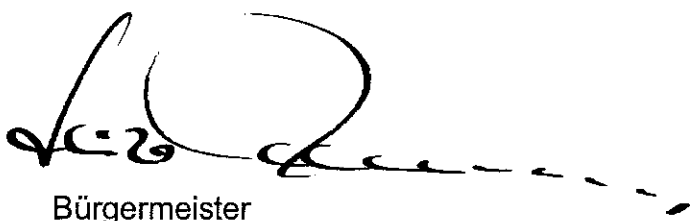
Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

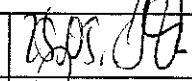
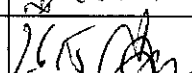
Stimmenthaltung:

#### 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	



**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.



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

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:



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

15.02.2016

*„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

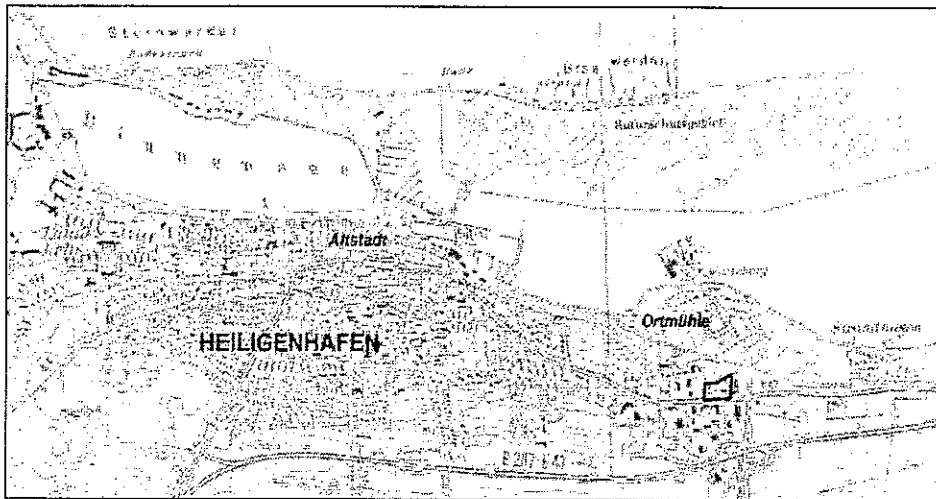
- Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
- Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches
- Lageplan
- Grundrisse EG und OG
- Ansichten
- Schnitte
- Werbepylon



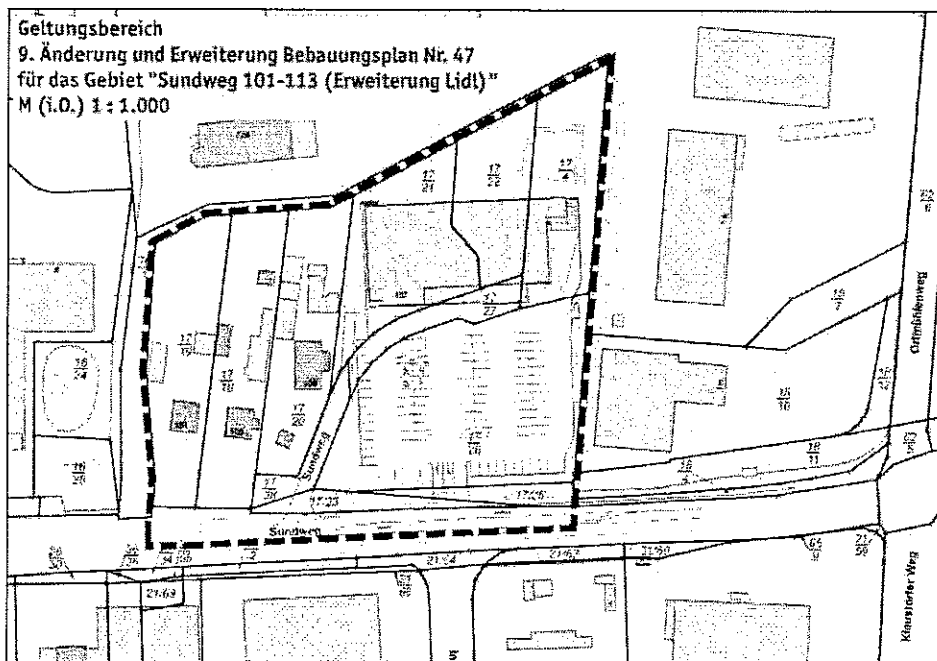
Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung  
„Sundweg 101-113 (Erweiterung Lidl)“ | Antrag zum Aufstellungsbeschluss

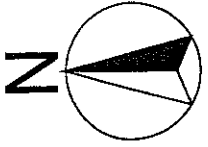
15.02.2016

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

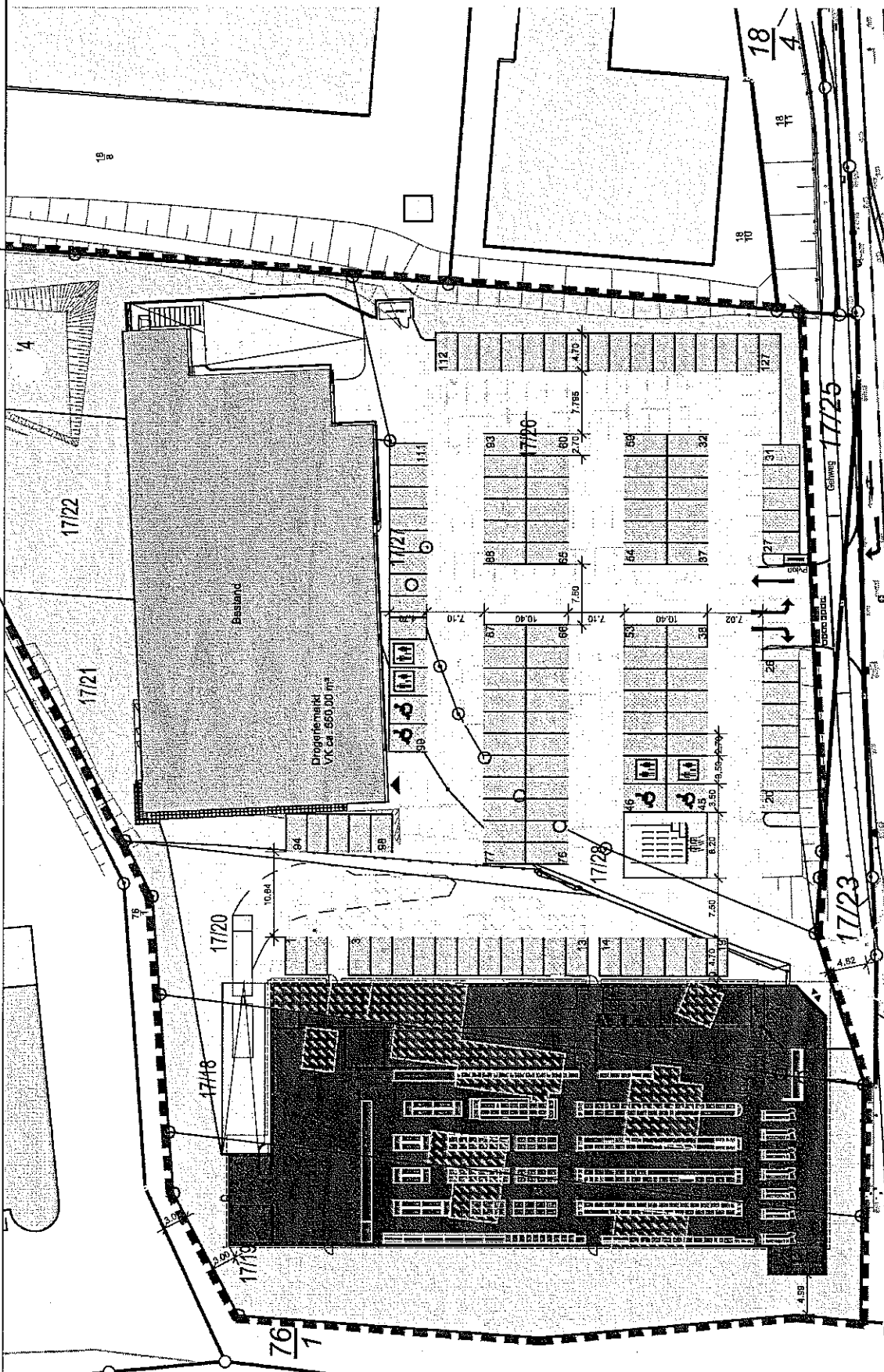


**Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans**





Mietflächen gem. Lidl	
Verkaufsfäche	
EG	1.294,92 m <sup>2</sup>
EG	1.294,92 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	
EG	55,11 m <sup>2</sup>
Flur	7,82 m <sup>2</sup>
Traffi	1,46 m <sup>2</sup>
WC Kunde	2,85 m <sup>2</sup>
Baniertr. WC	7,60 m <sup>2</sup>
Backvorbereitung	81,20 m <sup>2</sup>
TK-Zelle	74,95 m <sup>2</sup>
Kühlsch. Fleisch	14,46 m <sup>2</sup>
Kühlsch. Fische	22,65 m <sup>2</sup>
Kühlsch. O+G	22,99 m <sup>2</sup>
Planänder.	65,19 m <sup>2</sup>
Kassabn.	17,64 m <sup>2</sup>
Lager	206,76 m <sup>2</sup>
Heuschnik	15,96 m <sup>2</sup>
Lager	124,98 m <sup>2</sup>
24-h Anlieferung	146,25 m <sup>2</sup>
Direktanlieferung	27,53 m <sup>2</sup>
L-30 Raum	21,37 m <sup>2</sup>
EG	918,36 m <sup>2</sup>
OG	
TRH	1,63 m <sup>2</sup>
Flur	37,24 m <sup>2</sup>
Personalraum	38,42 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,35 m <sup>2</sup>
WC H	5,52 m <sup>2</sup>
WC D	7,63 m <sup>2</sup>
Bespr./	24,75 m <sup>2</sup>
MA-Termin	
Umkl. H	7,79 m <sup>2</sup>
Umkl. D	16,71 m <sup>2</sup>
Technik	33,13 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	2.383,46 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	2.350,37 m <sup>2</sup>



**Thorsten Jamn's Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH**  
 Gröner Weg 25 • 25767 Albersdorf  
 Fon: (04835) 97370 • Fax: (04835) 973750 • Info@jamn.de

ALBERSDORF, DEN 26.01.2016  
 Blatt Nr. 1:250/500  
 15-12 AD1

LIDL Oberleitung GmbH & Co. KG  
 Carl-Lin-Verkehrs-GmbH & Co. KG  
 Industriestrasse 3, 24647 Wasbek

Planung: Hans-Joachim LED-Hankes  
 Sundweg 101-105  
 23774 Heiligenhafen

**LAGEPLAN V3**

Projekt: Thorsten Jamn's  
 Wohn- u. Gewerbebauges. mbH  
 25767 Albersdorf, Gröner Weg 25  
 Tel. 0483597370 - Fax 973750

**LEGENDE:**

- Neubau
- Abbruch
- Stellplätze
- Fahrspuren
- Grünflächen

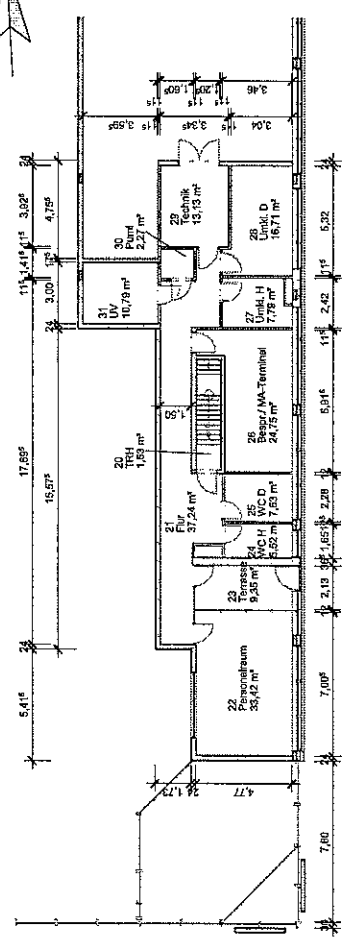
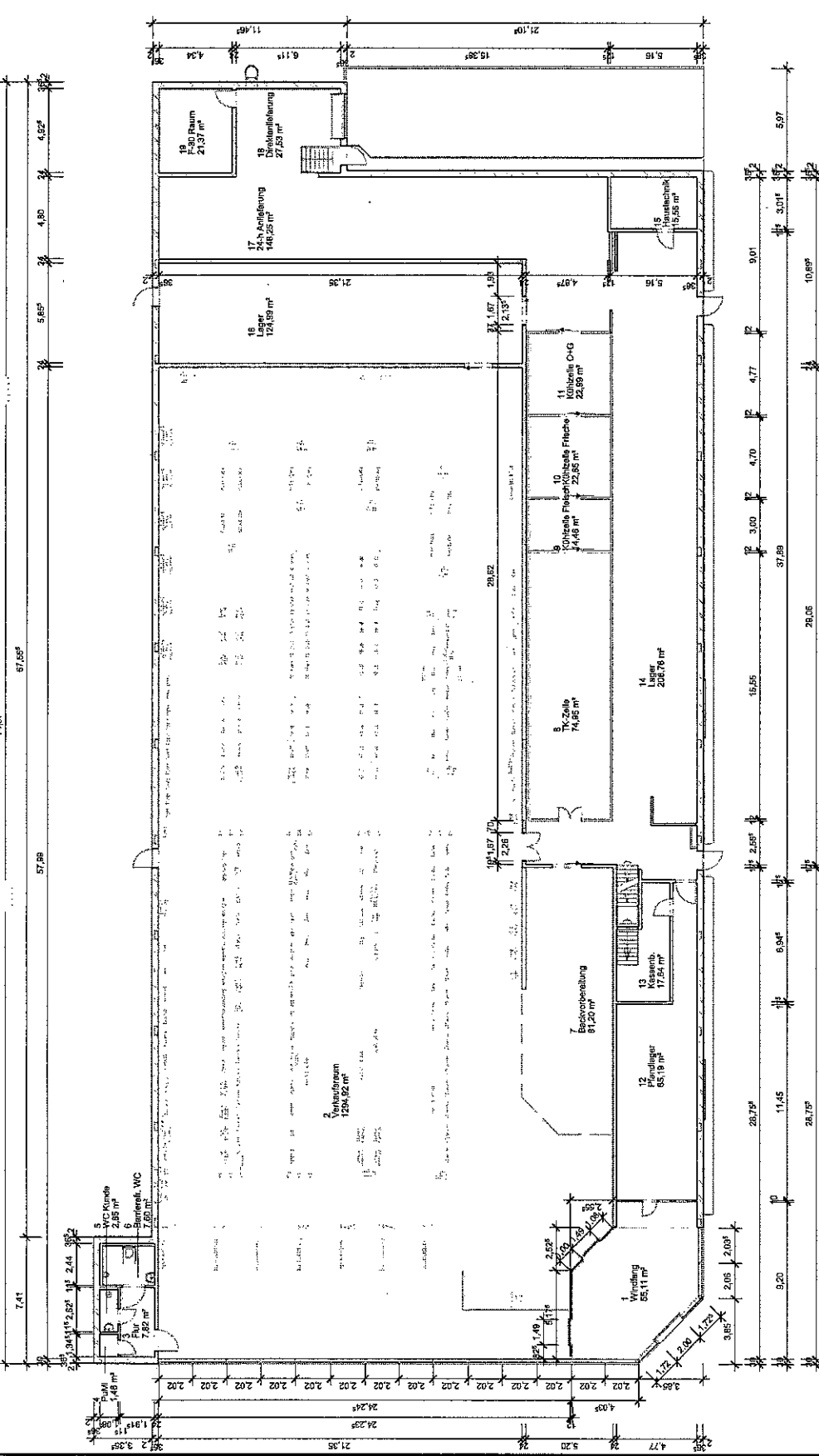
Die Topographie des Grundstücks wurde noch nicht vermessen.  
 Die Grundstücksgrenzen wurden von einem nicht ausgemasteten Lageplan abgegriffen und übertragen!

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

KREIS: Ostholstein  
 GEMEINDE: Heiligenhafen  
 GEMARKUNG: Heiligenhafen  
 FLUR: 16  
 FLURSTÜCK: 17/1, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22, 17/23, 17/28  
 GRUNDSTÜCKGRÖSSE: ca. 12.403,00 m<sup>2</sup>  
 STELLPLÄTZE: 17

**Mietflächen gem. Lidl**

Verkaufsfläche	EG	1.294,92 m <sup>2</sup>
Verkaufsraum	EG	1.294,92 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche		
EG		
Windfang		55,11 m <sup>2</sup>
Flur		7,82 m <sup>2</sup>
PUMI		1,46 m <sup>2</sup>
WC Kunde		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>
Kühlzelle Fleisch		14,46 m <sup>2</sup>
Kühlzelle O+G		22,99 m <sup>2</sup>
Pflanzlager		65,19 m <sup>2</sup>
Kassensb.		17,64 m <sup>2</sup>
Lager		206,76 m <sup>2</sup>
Haustechnik		124,99 m <sup>2</sup>
Lager		15,56 m <sup>2</sup>
24-h Anlieferung		148,26 m <sup>2</sup>
Direktanlieferung		27,53 m <sup>2</sup>
F-30 Raum		21,37 m <sup>2</sup>
EG		918,39 m <sup>2</sup>
OG		1,53 m <sup>2</sup>
TRH		37,24 m <sup>2</sup>
Flur		33,42 m <sup>2</sup>
Personalaum		9,35 m <sup>2</sup>
Terrasse		5,52 m <sup>2</sup>
WC H		7,63 m <sup>2</sup>
WC D		24,75 m <sup>2</sup>
Bespr./		7,79 m <sup>2</sup>
IMA-Terminal		16,71 m <sup>2</sup>
Unkl. H		13,19 m <sup>2</sup>
Unkl. D		2,27 m <sup>2</sup>
Technik		10,79 m <sup>2</sup>
PUMI		170,14 m <sup>2</sup>
UV		2,383,45 m <sup>2</sup>
OG		
gesamte Fläche		2.350,37 m <sup>2</sup>



Index	Änderung	Datum
<p>Thiesse Jantsch Wein- und Genussmittelarchitektur GmbH                  Grotte Weg 25, 74173 Heilbronn                  Tel. (07141) 9737-0 Fax (07141) 9737-50                  www.thiessejantsch.de</p> <p>ARCHITECTURE - BAULEITUNG - BAUBERATUNG - BAUBAUARTIKELVERLEIH</p>		
<p>BAUHER: LIDL Deutschland GmbH &amp; Co. KG                  Röhrenstraße 37, 74172 Heilbronn                  Ober: LIDL Vertriebs- &amp; Co. KG                  Postfach 100000, 74109 Heilbronn</p> <p>PROJEKT: Neubau eines LIDL Marktes                  Sindwag 101-105, 73774 Heilbronn</p>		
<p>PROJEKTLEITER: J. JANTSCH                  ARCHITECT: J. JANTSCH                  BAULEITUNG: J. JANTSCH                  BAUBERATUNG: J. JANTSCH</p>		
<p>VERMESSUNG: 1:250                  15-012                  AD 2.1b</p>		
<p>URNEBENRISEN                  Grundrisse EG und OG</p>		
<p>Thiesse Jantsch                  Wein- &amp; Genussmittelarchitektur                  74173 Heilbronn, Grotte Weg 25                  Tel. 07141 9737-0 Fax 07141 9737-50</p>		

**OKFF = \*\*\*\*\* ü NN**

ALLE BRÜSTUNGSHOHEN BEZIEHEN SICH AUF OKFF-TREFFENDE FLEISE (FENSTERBANK)

ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OKFF-TREFFENDES BODEN.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.

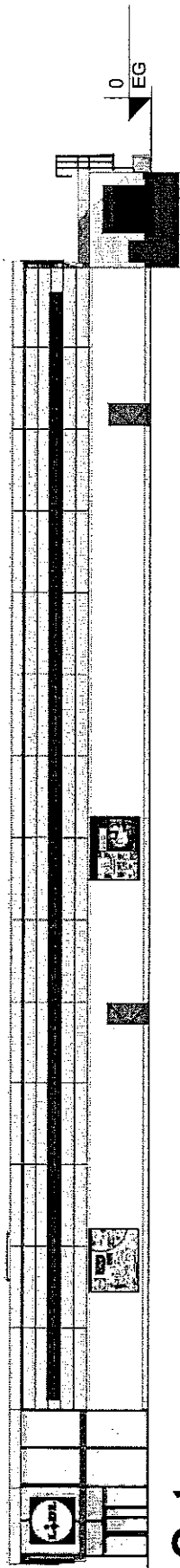
Befestigungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.

Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.

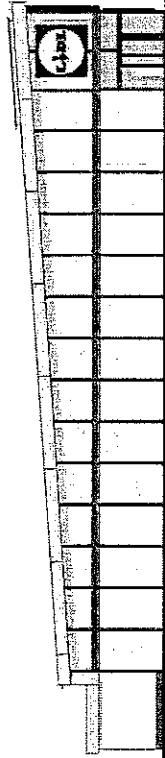
Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszublenden.

Stahlpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.

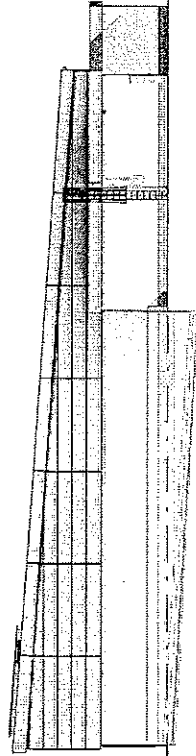




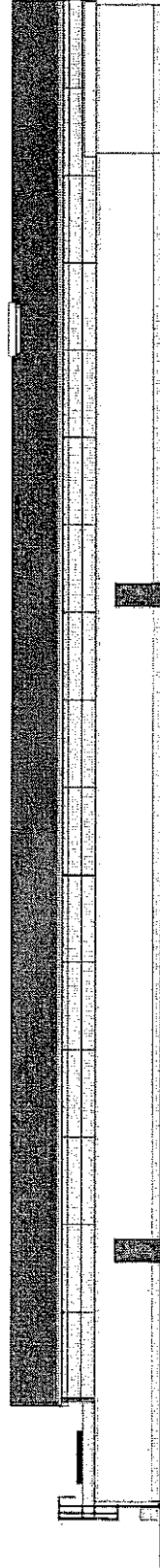
**.Osten**



**.Süden**



**.Norden**



**.Westen**

Index	Änderung	Datum
<p><b>OKFF = ***** ü NN</b></p> <p>ALLE BRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISE-PENSTERBANK.</p> <p>ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFLUSSBODEN.</p> <p>ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.</p> <p>Beleuchtungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.</p> <p>Alle Stahlstützen sind im Bereich der Eberpannung auszubeholieren.</p> <p>Stahlpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.</p>		
<p><b>INDEX</b></p> <p>Thronstein Jarms • Wohn- und Gewerkschaftswohngebiet mit Gartenweg 25 • Postleitzahl 97 37 50 • Fax (09323) 97 37 50 25797 Altröschel, Galtach, 113,3 ha ARCHITEKTURBÜRO • BAULEITUNG • BAUÜBERWACHUNG • BAUSCHUTZ UND LÖSUNGSGEBÄUDE</p> <p><b>BAUHERRE</b> L&amp;B Domänebau GmbH &amp; Co. KG Röthenbach 30, 4172 Neudorf im Münchberg, 09323 97 37 50 Industriestraße 5, 28197 Walsloh</p> <p><b>PROJEKT</b> Neubau eines L&amp;B-Marktes Südweg 101-105, 23774 Heiligenhafen</p> <p><b>WECHSELUNG</b> Ansichten M 250</p> <p><b>ZEICHNUNG</b> 1:250</p> <p><b>ZEICHNUNG</b> 15-012</p> <p><b>PROJEKT</b> AD 4.1</p> <p><b>UNTERSCHRIFFEN:</b></p> <p>Thronstein Jarms Wohn- u. Gewerkschaftswohngebiet 25797 Altröschel, Galtach, 113,3 ha Tel. 09323 97 37 50 • Fax 09323 97 37 50</p> <p><b>ARCHITEKT</b> BAUHERRE</p>		



