



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.



15.02.2016

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 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 Sortimentschwerpunkt 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

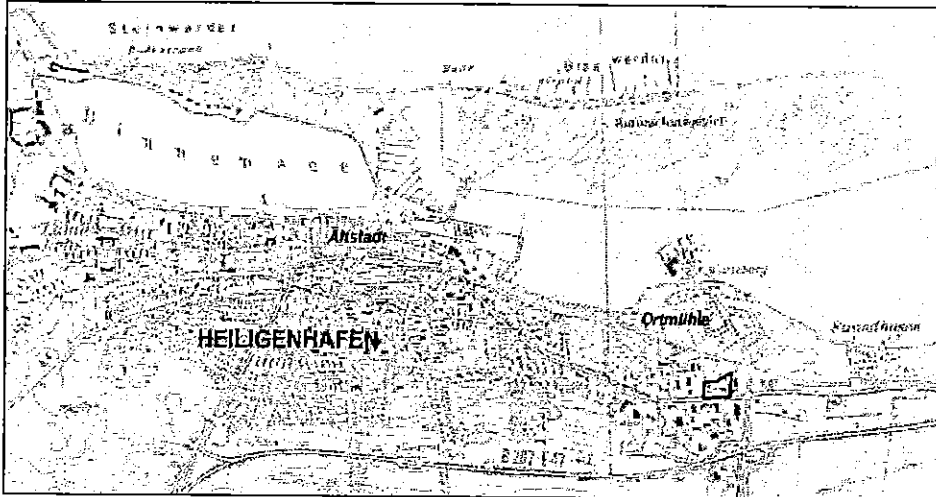
- Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
- Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches
- Lageplan
- Grundrisse EG und OG
- Ansichten
- Schnitte
- Werbepylon



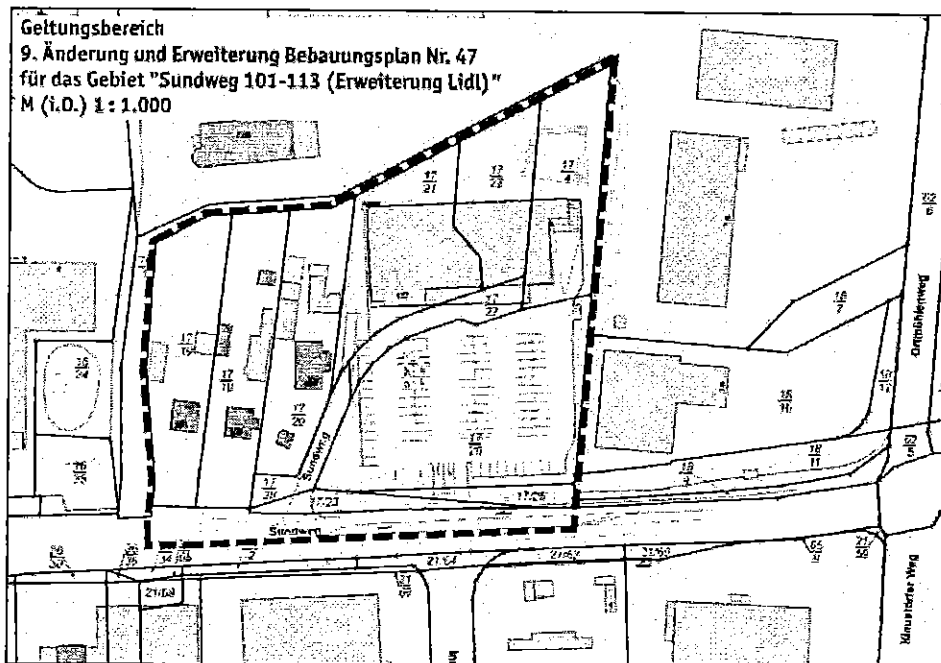
Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung
„Sundweg 101-113 (Erweiterung Lidl)“ | Antrag zum Aufstellungsbeschluss

15.02.2016

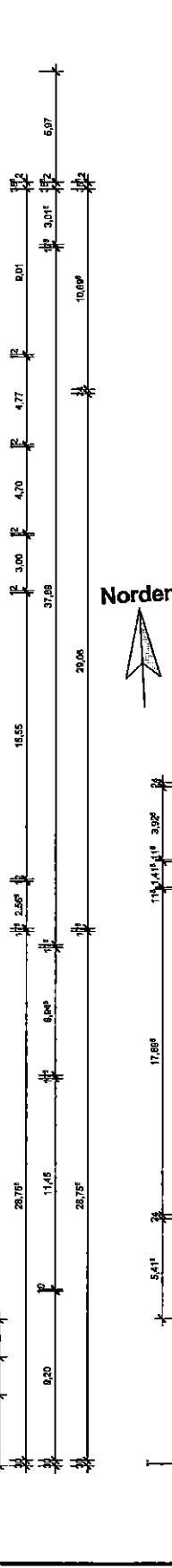
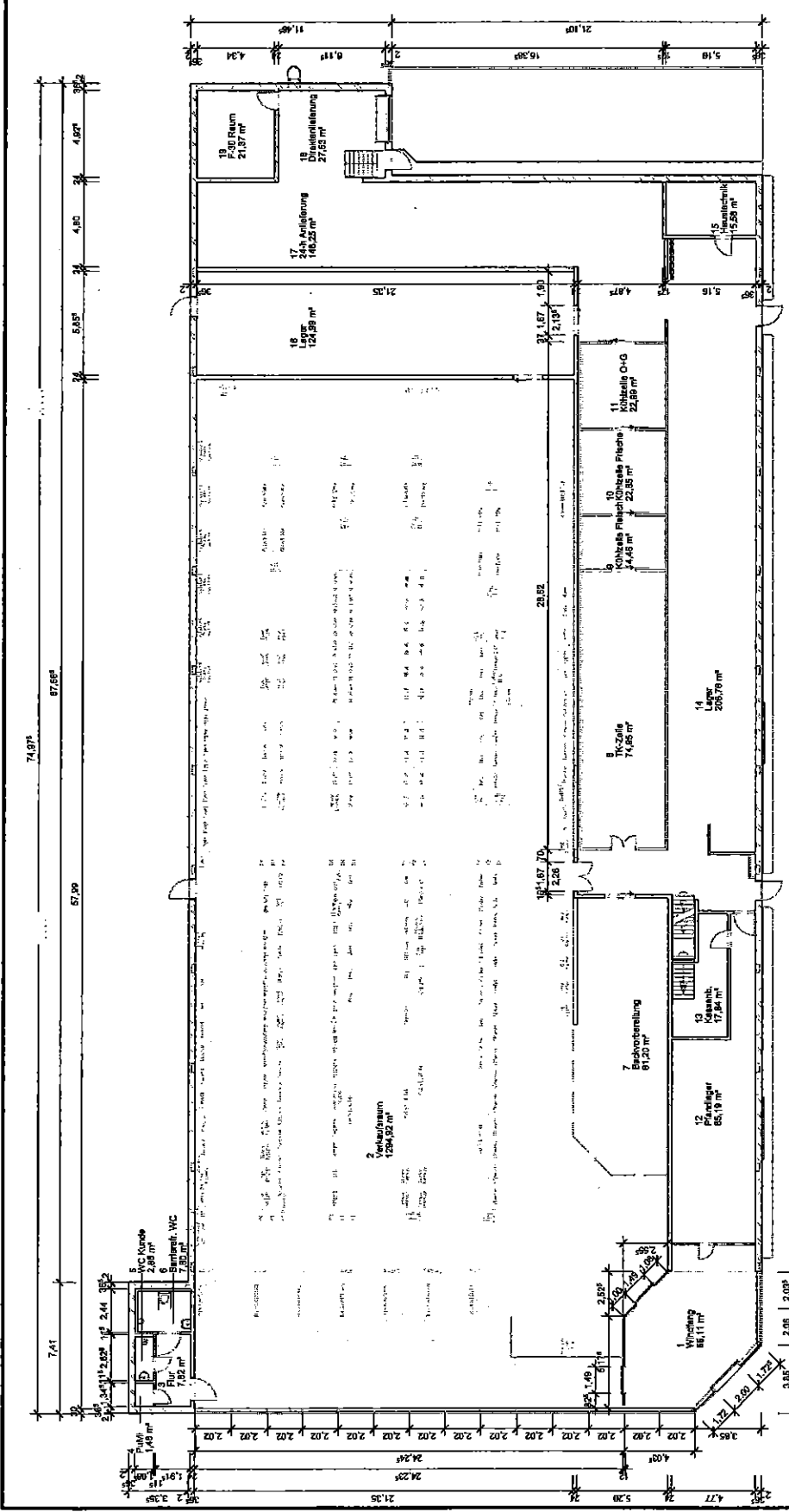
Anlage 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Heiligenhafen



Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Mietflächen gem. Lidl	
Verkaufsfläche	
EG	1.294,82 m²
Verkaufsraum	1.294,82 m²
EG	
Nebennutzfläche	
EG	
Windfang	55,11 m²
Für	7,82 m²
PuM	1,46 m²
WC Kunde	2,65 m²
Bar/Lesef. WC	7,60 m²
Backvorbereitung	81,20 m²
Küch.Zelle	74,95 m²
Kühlfleisch	14,48 m²
Kühlfleisch	22,65 m²
Kühlfleisch O+G	22,89 m²
Panierlager	65,19 m²
Kassenh.	17,54 m²
Lager	206,76 m²
Haustechnik	15,56 m²
Lager	121,59 m²
24-h Anlieferung	148,25 m²
Direktanlieferung	27,53 m²
F-30 Raum	21,37 m²
EG	918,39 m²
OG	
TRH	1,53 m²
Für	37,24 m²
Personalraum	33,42 m²
Terrasse	9,35 m²
WC H	5,52 m²
WC D	7,63 m²
Bespr./	24,75 m²
MA-Terminal	
Umkl. H	7,79 m²
Umkl. D	16,71 m²
Technik	13,13 m²
PuM	2,27 m²
UV	10,79 m²
OG	170,14 m²
gewerbliche Nutzfläche	2.393,45 m²
Bruttogrundfläche	2.393,37 m²



Index	Änderung	Datum
1	Grundrisse EG und OG	15.01.12
2		15.01.12
3		15.01.12
4		15.01.12
5		15.01.12
6		15.01.12
7		15.01.12
8		15.01.12
9		15.01.12
10		15.01.12
11		15.01.12
12		15.01.12
13		15.01.12
14		15.01.12
15		15.01.12
16		15.01.12
17		15.01.12
18		15.01.12
19		15.01.12
20		15.01.12
21		15.01.12
22		15.01.12
23		15.01.12
24		15.01.12
25		15.01.12
26		15.01.12
27		15.01.12
28		15.01.12
29		15.01.12
30		15.01.12
31		15.01.12
32		15.01.12
33		15.01.12
34		15.01.12
35		15.01.12
36		15.01.12
37		15.01.12
38		15.01.12
39		15.01.12
40		15.01.12
41		15.01.12
42		15.01.12
43		15.01.12
44		15.01.12
45		15.01.12
46		15.01.12
47		15.01.12
48		15.01.12
49		15.01.12
50		15.01.12
51		15.01.12
52		15.01.12
53		15.01.12
54		15.01.12
55		15.01.12
56		15.01.12
57		15.01.12
58		15.01.12
59		15.01.12
60		15.01.12
61		15.01.12
62		15.01.12
63		15.01.12
64		15.01.12
65		15.01.12
66		15.01.12
67		15.01.12
68		15.01.12
69		15.01.12
70		15.01.12
71		15.01.12
72		15.01.12
73		15.01.12
74		15.01.12
75		15.01.12
76		15.01.12
77		15.01.12
78		15.01.12
79		15.01.12
80		15.01.12
81		15.01.12
82		15.01.12
83		15.01.12
84		15.01.12
85		15.01.12
86		15.01.12
87		15.01.12
88		15.01.12
89		15.01.12
90		15.01.12
91		15.01.12
92		15.01.12
93		15.01.12
94		15.01.12
95		15.01.12
96		15.01.12
97		15.01.12
98		15.01.12
99		15.01.12
100		15.01.12

OKFF = *** Ü NN**

ALLE BRÜSTUNGSÖHLEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLESE (FENSTERBANK).

ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.

Beistellungen und Veränderungen der Deckenkonstruktion gemäß anerkannter Regeln der Technik.

Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.

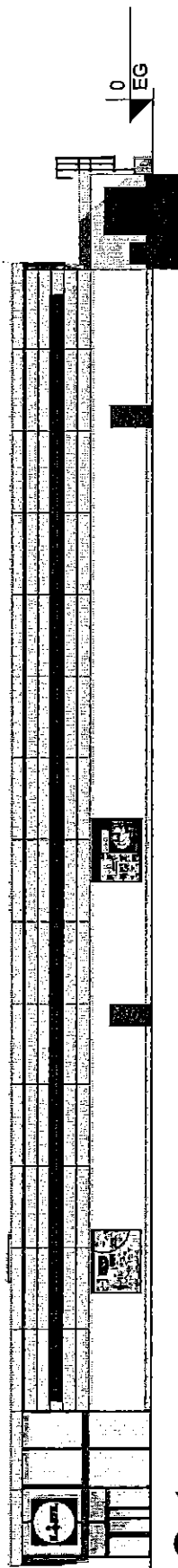
Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszubehornen.

Stützpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.

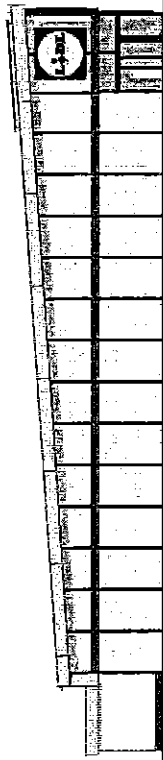
Grundrisse EG und OG

1:200
AD 2.1b

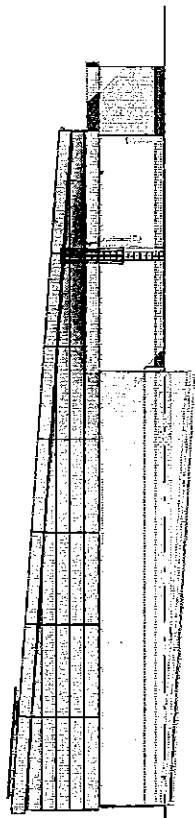
VERBODEN
VORABZUG



.Osten



.Süden



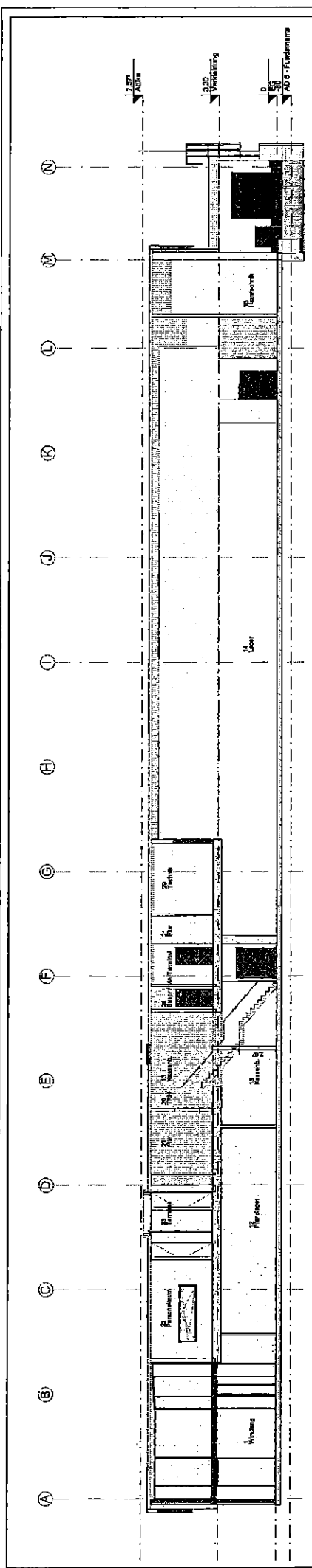
.Norden



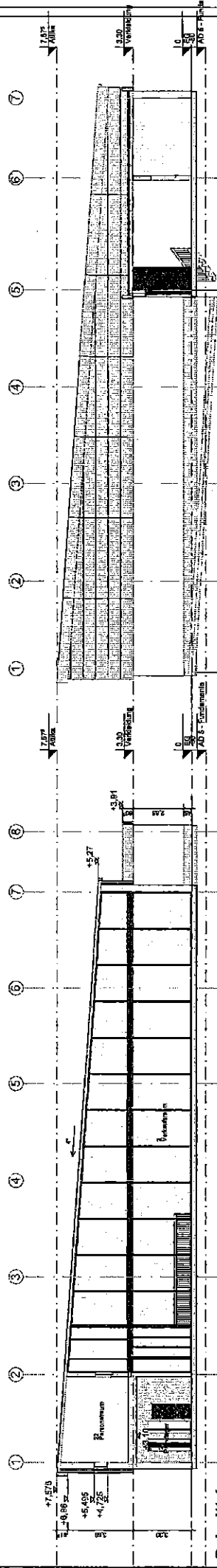
.Westen

Index	Änderung	Datum
<p>Maximilian Böhler - Architekturbüro Maxmilianstr. 25, 80333 München, Tel. (089) 57 37 0 Fax (089) 57 37 40 80333 München, Tel. (089) 57 37 0 Fax (089) 57 37 40 28167 Albstadt, Tel. (0714) 33 33 33 Fax (0714) 33 33 33 ARCHITECTURBÜRO · BAULEITUNG · BAUBEWACHUNG · BAUVORBEREITUNG</p>		
<p>BAUVERBUND VERBUNDWERKE GMBH & CO. KG Röhrlstraße 30, 74174 Weinstetten Ober: I.D.L. Vertriebs-GmbH & Co. KG Indufabrikstraße 5, 29657 Walsloh Neubau eines LB-Marktes Söndweg 101-105, 23774 Heiligenhafen</p>		
<p>BEZEICHNUNG: ANSICHTEN M 250</p>		
<p>UNTERSCHRIFTEN: 1:250 15-012 AD 4.1</p>		
<p>OKFF = ***** ü NN</p> <p>ALLE BRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISE (FENSTERBANK).</p> <p>ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFLUSSBODEN.</p> <p>ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.</p> <p>Belegungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkanntem Regeln der Technik.</p> <p>Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.</p> <p>Alle Stabdübel sind im Bereich der Einspannung auszublenden.</p> <p>Stabdübeln gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.</p>		
<p>Thorsten Jäger Architekt Tel. (0431) 3737-14 (1975) ARCHITECT</p> <p>BAUVORABZUG</p>		

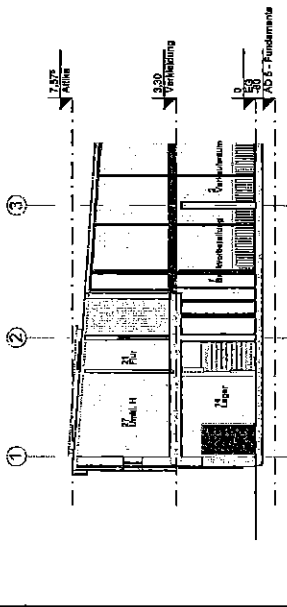
1:100



Schnitt 4



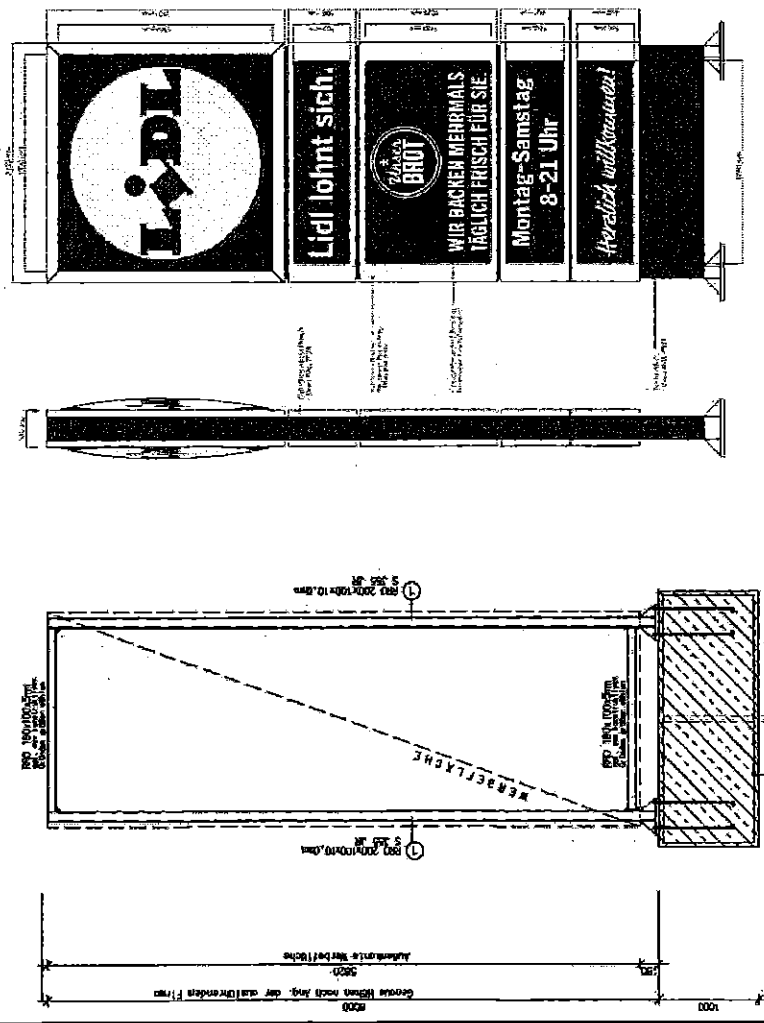
Schnitt 3



Schnitt 1

OKFF = FAKTUM UNN alle Dimensionen sind in Meter angegeben alle Abstände sind in Zentimeter angegeben alle Maße sind in der Planansicht zu entnehmen	
Projekt: ORABZUS Auftraggeber: ORABZUS Auftrag: ... Standort: ... Datum: ... Zeichner: ... Gezeichnet am: ... Gezeichnet von: ... Gezeichnet durch: ...	

2100
 Außenbreite Werbefläche
 1900
 2000
 Gesamthöhe nach Anz. der Beschriftg.



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>Theo Jans - Werbe- und Gestaltungsgesellschaft mbH Greiner Weg 25 · Postfach 87 21 0 · Fax (0430) 27 27 89 22307 Alsterdorf · Hamburg · Telefon (0430) 27 27 89 Alsterdorfweg 25 · Alsterdorf · 22307 Alsterdorf · Hamburg</p> <p>BAUERLEISTUNGSGESELLSCHAFT GMBH & CO. KG Röhler 37, 74165 Nienheim Telefon (0714) 2301-111 · Telefax (0714) 2301-112 E-Mail: bau@b-l.de · www.b-l.de</p>	<p>THALUS</p> <p>BAUERLEISTUNGSGESELLSCHAFT GMBH & CO. KG Röhler 37, 74165 Nienheim Telefon (0714) 2301-111 · Telefax (0714) 2301-112 E-Mail: bau@b-l.de · www.b-l.de</p>
	<p>PROJEKT</p> <p>WERBUNG</p>	<p>Abm. Nr. 01 80 150 AD 20</p>
	<p>ALLE BRÜSTUNGSÖHREN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISE (FENSTERBANK).</p> <p>ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN.</p> <p>ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.</p> <p>Befestigungen 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 Eingrenzung auszubehornen. Stahlpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.</p>	<p>BAUHER</p>