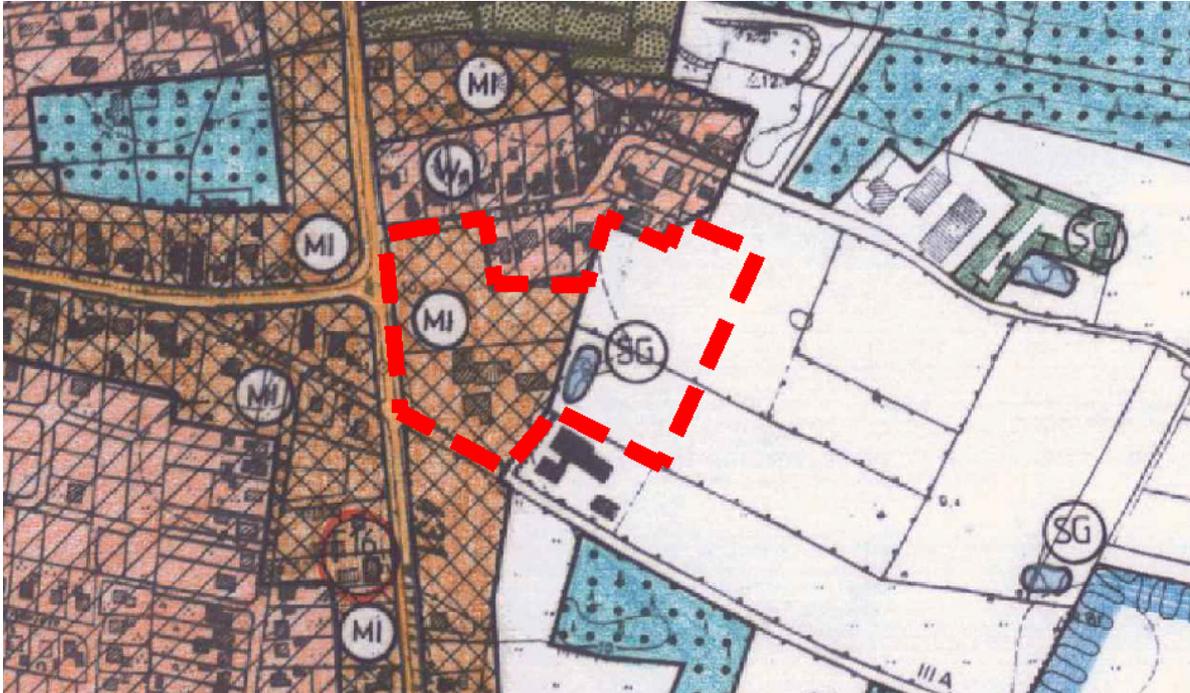


**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Heist**

Vorhabenbeschreibung



Vorhabenträger

**Nils Scharrel
Grünes Zentrum Heist
Hochmoorweg 5**

25492 Heist

Aufgestellt

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel. 04103-919226
Fax 04103-919227
Internet www.moeller-plan.de
eMail info@moeller-plan.de

Mai 2024

Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Heist
- Vorhabenbeschreibung -

1 EINLEITUNG

1.1 Rahmenbedingungen

In der Gemeinde Heist, Hochmoorweg 1 - 5, betreibt die Familie Scharrel das Grüne Zentrum Heist. Bei dem Grünen Zentrum Heist handelt es sich um ein bestehendes familienbetriebenes Gartencenter mit dem Schwerpunkt Pflanzen, Gartenbau, Floristik und Wohnart.

Das Grüne Zentrum Heist plant die gewerbliche Nutzung in Richtung Osten zu erweitern. Zur Sicherung des gewerblichen Standortes beabsichtigt die Gemeinde Heist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23. Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurde unser Büro beauftragt. Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der die zukünftige bauliche Entwicklung des Betriebsgeländes darstellt und im Nachfolgenden beschreibt.

Vorhabenträger ist:

Nils Scharrel
Grünes Zentrum Heist
Hochmoorweg 5

25492 Heist

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Heist an der Wedeler Chaussee (B431).

Nördlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern am Heideweg. Östlich befinden landwirtschaftlich (Baumschule) und gartenbaulich genutzte Flächen. Südlich begrenzt der Hochmoorweg den Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 23, der auch die Vorhabenfläche kennzeichnet. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich das derzeitige Gelände des Grünen Zentrum Heist. Weiter westlich begrenzt die Wedeler Chaussee (B431) den Plangeltungsbereich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im westlichen Teil um einen gewerblich genutzten Bereich eines bestehenden Familienbetriebes. Im östlichen Teil befinden sich Flächen, die als Baumschule landwirtschaftlich (Baumschule) und gartenbaulich genutzt werden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 27.302 m².

2 BESTANDSSITUATION

Das Grüne Zentrum Heist ist ein etabliertes Familienunternehmen in der Gemeinde Heist und betreibt ein Gartencenter. Gehandelt werden überwiegend Pflanzen, Floristik und Wohnart-Produkte. Als zusätzliche Dienstleistungen bietet das Grüne Zentrum Heist Beratungen und Gartenbaudienstleistungen an.

Das bestehende Kernsortiment des Grünen Zentrum Heist umfasst folgende Handelswaren:

- Stauden
- Gartenzubehör
- Pflegezubehör
- Beet- und Balkonpflanzen
- Floristische Dekoration
- Zimmerpflanzen

Das Randsortiment besteht aus bzw. soll erweitert werden auf:

- Gartengerätschaften und -möbel
- Dekorationsartikel für den Garten
- Tiernahrung

Ziel ist es, den Kunden alles bieten zu können, was im und um den Garten benötigt wird.

Das bestehende Betriebsgelände umfasst den westlichen und zentralen Teil des Plangebietes (Teilfläche 1 und bestehendes Regenwasserrückhalte- bzw. Bewässerungsbecken).

Teilfläche 1 und Fläche zur Be- und Entwässerung / Regenwasserrückhaltung

Der westliche und südwestliche Teil des Plangebietes umfasst das bereits bestehende Betriebsgelände bestehend aus dem Gartencenter mit PKW-Stellplatzanlage, Verkaufs- und Ausstellungsräumen, Anzucht- und Präsentationsflächen (Teilfläche 1) und Regenwasserrückhaltebecken zur Be- und Entwässerung des Betriebsgeländes. Darüber hinaus befindet sich im Haus Hochmoorweg Nr. 5 derzeit noch das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus.

Das beschränkte Platzangebot des bestehenden Betriebsgeländes wirkt sich limitierend auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung aus.

3 VORHABENBESCHREIBUNG

3.1 Betriebserweiterung

Teilfläche 1

Die vorhandene Aufteilung und Nutzung der Teilfläche 1 soll im Wesentlichen beibehalten werden.

Südwestlich sind PKW-Stellplätze für Kunden vorhanden. Diese sollen optional in Richtung Norden erweitert werden.

Zur betrieblichen Erweiterung sind zusätzliche Präsentationsgewächshäuser sowie Lager für Pflanzen und Hartwaren geplant.

Das bestehende Wohngebäude (Hochmoorweg Nr. 5) soll zukünftig als Büro- und Sozialgebäude für das Gartencenter genutzt werden. In diesem Gebäude soll perspektivisch die gesamte Verwaltung des Gartencenter untergebracht werden, da die bestehenden Räumlichkeiten zu klein geworden sind. Vorgesehen sind beheizbare Aufenthaltsräume, Waschmöglichkeiten und Toilettenräume.

Östlich daran angrenzend ist eine Logistik-Zone für das Gartencenter vorgesehen. Dieser Bereich dient der Be- und Entladung sowie der Warenannahme. Darüber hinaus ist eine Stellplatzanlage für die Angestellten des Gartencenters vorgesehen.

Vom Vorhabenträger sind darüber hinaus folgende Sortimentserweiterungen vorgesehen:

- Baustoffe
- Gartenmaschinen
- Gartenmöbel
- Grills und Zubehör
- Regionale Produkte im Bereich "Home and Garden"
- Trendartikel
- Tiernahrung / Tierbedarf

Teilfläche 2

Zur Sicherung des bestehenden Betriebes und zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten ist eine Ausweitung des Betriebsgeländes in Richtung Südosten auf den Freiflächen vorgesehen. Der Bereich wird über die neu geschaffene Logistik-Zone erschlossen. Geplant ist die Errichtung einer Lager- und Maschinenhalle (Maße ca. 40 x 20m) sowie eines Wohnhauses für den Betriebsleiter des Gartencenters.

Teilfläche 3

Innerhalb dieser Teilfläche ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorgesehen, der eng mit dem Grünen Zentrum Heist verknüpft ist. Geplant ist die Errichtung eines Betriebsgeländes sowie einer Halle für den Fuhrpark und Maschinen (Maße ca. 30 x 16m) des Unternehmens. Durch die Angliederung an das bestehende Grüne Zentrum Heist ergeben sich wirtschaftliche und organisatorische Synergieeffekte, da das gesamte Spektrum der Gartengestaltung / Pflege / Beratung abgedeckt werden kann.

Darüber hinaus ist ein Betriebsleiterwohnhaus für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorgesehen.

Teilfläche 4

Ein zukünftiger Schwerpunkt des Grünen Zentrum Heist sind Lern- und Do-it-Yourself-Angebote, die im Rahmen von Workshops auf dem Gelände vermittelt werden sollen. In einer geplanten Infostation (Maße ca. 12 x 10m) sollen durch Seminare bzw. Schulungen im Bereich des Schaugartens Fertigkeiten zur Gartengestaltung vermittelt werden.

Teilfläche 5

Dieser Teilbereich dient als Anzuchtflächen für Pflanzen und Gehölze, die im bestehenden Gartencenter vermarktet werden sollen.

Oberflächenentwässerung

Im zentralen Bereich ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden. Dieses RRB ist entsprechend der geplanten Versiegelung ausreichend zu dimensionieren. Das genaue Fassungsvermögen ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu ermitteln. Das Regenwasserrückhaltebecken dient der Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und dient der Bewässerung des Grünen Zentrum Heist.

3.2 Umsetzungsphasen

Die **erste** Umsetzungsphase (2025 – 2030) des Gesamtkonzeptes umfasst im Wesentlichen die Umstrukturierung der Teilfläche 1 mit Logistik-Zone, die Erweiterung in Richtung Südosten durch die zusätzliche Lager- und Maschinenhalle sowie der Errichtung des Betriebsleiter-Wohnhauses.

In der **zweiten** Umsetzungsphase (2031 – 2038) ist die Erweiterung in Richtung Nordosten durch den Garten- und Landschaftsbau sowie der Errichtung des betriebsbezogenen Wohnhauses vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung der Infostation für Workshops im Schaugarten sowie der Umbau des bestehenden Wohnhauses zu Büro- und Sozialräumen vorgesehen.

Aufgestellt:

Wedel, den 13. Mai 2024

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Tel: 04103 - 91 92 26

Fax: 04103 - 91 92 27

Internet: www.moeller-plan.de

eMail: info@moeller-plan.de