

STADT SCHLESWIG BEBAUUNGSPLAN NR. 113

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
zuletzt geändert am 04.01.2023

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- a) Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- b) Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- c) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:
- Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten,
 - Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen (§33a GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe.
- d) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m², wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet befindlichen Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen,

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- nicht mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Schleswiger Sortimentsliste handeln. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche in Anspruch nehmen.

1.2 Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel“ dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungs- und Büronutzungen, Kfz-Handel und Anlagen für kirchliche Zwecke.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe nur nach Maßgabe der Festsetzungen zu Ziffer 1.2.1 bis 1.2.6,
- gastronomischen Einrichtungen,
- Dienstleistungs- und Büronutzungen,
- Kfz-Handel,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen sind nur im Sonstigen Sondergebiet SO 3 zulässig.

Die Sonstigen Sondergebiete werden in die Teilflächen SO 1 bis SO 6 gegliedert und bezüglich der Maßgaben für die Einzelhandelsfestsetzungen im Folgenden konkretisiert.

Als Grundlage für die getroffenen Regelungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten dient die „Schleswiger Sortimentsliste“ (siehe Hinweise unter Ziffer V).

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung

- eines großflächigen Möbelmarktes.

Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 1 beträgt 4.000 m².

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

1.2.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung

- eines großflächigen SB-Warenhauses,
- eines großflächigen Lebensmittelsortimenters,
- eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und
- mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 2 beträgt 11.000 m².

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für das SB-Warenhaus einen Anteil von 22 % seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für den großflächigen Lebensmittelsortimenter einen Anteil von 10 % seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für den großflächigen Lebensmittel-Discounter einen Anteil von 10 % seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe einen Anteil von 10 % ihrer Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Kernsortimente darf für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe insgesamt eine Größe von 710 m² nicht überschreiten. Je Einzelhandelsbetrieb sind maximal 470 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

1.2.3 Das **Sonstige Sondergebiet SO 3** dient der Unterbringung

- mehrerer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 3 beträgt 3.475 m².

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Kernsortimente darf für die Einzelhandelsbetriebe insgesamt eine Größe von 2.555 m² nicht überschreiten. Je Einzelhandelsbetrieb sind maximal 1.800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

1.2.4 Das **Sonstige Sondergebiet SO 4** dient der Unterbringung

- mehrerer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 4 beträgt 11.100 m².

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

1.2.5 Das **Sonstige Sondergebiet SO 5** dient der Unterbringung

- eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².

Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 5 beträgt 1.200 m².

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

1.2.6 Das **Sonstige Sondergebiet SO 6** dient der Unterbringung

- eines großflächigen Baufachmarktes und
- mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 6 beträgt 2.600 m².

Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % seiner Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Es sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HA) im gesamten Plangeltungsbereich darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Treppenaufgänge, Lüftungsanlagen etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 3,00 m überschritten werden.

2.3 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird für die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 5 und SO 6 sowie für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßen festgesetzt, gemessen in Fahrbahnmitte senkrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden für die Sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 die in der Planzeichnung entsprechenden Höhenbezugspunkte festgesetzt.

3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, aber ohne Längenbegrenzungen.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 3 wird auf dem Flurstück 20/18 zur Unterhaltung einer Regenwasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 4,0 m zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Schleswig festgesetzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen an gleicher Stelle zu ersetzen.

6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

7 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch die gleiche Gehölzart als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu ersetzen.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Versickerung

Neu geplante Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

8.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen alle flach geneigten Dächer von neu geplanten Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

9 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18)

Die bestehenden Waldflächen gemäß § 2 LWaldG sind zu erhalten und gemäß § 5 LWaldG naturnah zu bewirtschaften.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

10 Gestaltung von Werbeanlagen

(wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt)

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldabstand (LWaldG)

Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Anbauverbotszone nach FStrG

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

V. HINWEISE

„Schleswiger Sortimentsliste“

(Quelle: Dr. Lademann & Partner, *Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig*.
15.12.2021 / 21.02.2022)

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Kosmetikartikel	Schuhe, Lederwaren	Campingartikel und -möbel
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Haus- und Tischwäsche
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf, Tiernahrung, Lebende Tiere
	Elektrokleingeräte	Elektrogroßgeräte
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
	Tonträger, Software	Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte
	Spielwaren	Reitsport, Angeln, Waffen und Jagdbedarf
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Kindermöbel, Kinderwagen
	Sanitätswaren	Musikalien, Musikinstrumente
	Parfümerieartikel	Erotikartikel
	Antiquitäten/Kunst	Büro-/Informationstechnik

* zugleich i.d.R. auch zentrenrelevant