

TEXT (TEIL B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO

SO 1.1 SO Kultur

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines kulturellen Veranstaltungszentrums einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen.

zulässig sind:

1. ein kulturelles Veranstaltungszentrum einschließlich einer Freiluftbühne,
2. die dem Veranstaltungszentrum zu- und untergeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

SO 1.2 SO Parkhaus

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Parkhauses.

Zulässig ist ein Parkhaus einschließlich der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.

SO 1.3 SO Einzelhandel mit Wohnen

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes mit Einrichtungen zur Nahversorgung sowie Wohnnutzungen und untergeordnet auch Gewerbenutzungen einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen.

zulässig sind:

Im Erdgeschoss:

1. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt) mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.
2. sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften

In den Obergeschossen:

3. Wohnungen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können in den Obergeschossen auch folgende Nutzungen zugelassen werden:

5. sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für Verwaltungen
8. Räume für freie Berufe.

Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist ein Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.260 m²
- sonstige aperiodische Sortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m²

1.2 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

- 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig.
- 1.2.2 Innerhalb der Baufläche 1 ist im Sockelgeschoss (Geschoss, dessen Oberkante im Mittel max. 1,40 m über die angrenzende Geländeoberkante hinausragt) lediglich die Unterbringung von Stellplätzen sowie von Abstell- und Nebenräumen zulässig.

1.3 Mischgebiete, § 6 BauNVO

- 1.3.1 Innerhalb der Baufläche 2 ist im Sockelgeschoss (Geschoss, dessen Oberkante im Mittel max. 1,40 m über die angrenzende Geländeoberkante hinausragt) lediglich die Unterbringung von Stellplätzen sowie von Abstell- und Nebenräumen zulässig.

2. Maß der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).
- 2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 2.4 In der Baufläche 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO um 100 % (bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden. Dies gilt auch für Tiefgaragen, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 In den Bauflächen 1 und 2 sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Der erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Werden in dem allgemeinen Wohngebiet schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Bereich der in der nebenstehenden Abbildung 2 rot markierten Fassaden zu führen. Der zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) beträgt 61 dB. Diese Festsetzung gilt für schutzbedürftige Räume an Fassaden auf der Baugrenze und für Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu diesen befinden.
- 5.2 Werden in dem allgemeinen Wohngebiet im Bereich der in der nebenstehenden Abbildung 2 rot markierten Bereich schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Diese Festsetzung gilt für schutzbedürftige Räume an Fassaden auf der Baugrenze und für Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu diesen befinden.
- 5.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- 5.4 An den in der nebenstehenden Abbildung 1 markierten Fassaden sind nur nach DIN 4109-1:2018-01 nicht schutzwürdige Räume beziehungsweise Büroräume zulässig. Schutzwürdige Räume können nur zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume nicht offenbar sind oder mit einer verglasten Doppelfassade in einen Abstand von min. 0,5 m oder mit verglasten Loggien bzw. Balkonen (die selbst kein Aufenthaltsraum sein dürfen) versehen sind.

**6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen**

- 6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- 6.2 Die im Bereich der Schleiküste gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1, M2 und M3 sind naturnah mit ruderalem Pflanzenbewuchs bzw. innerhalb der Biotopfläche als Brackwasserröhricht zu

belassen. Gärtnerische Pflegemaßnahmen (z.B. Zieranpflanzungen, Rückschnitt oder Beseitigung der Vegetation) sind nicht zulässig. Eine Entnahme des Aufwuchses von nichtheimischen Gehölzen, wie z.B. Kartoffelrose *Rosa rugosa* oder Balsampappeln *Populus balsamifera* ist zulässig. Im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 ist zudem ein jährlicher Rückschnitt des Gehölzaufwuchses zulässig.

- 6.3 Die an der Schleiböschung endende Aussichtsplattform ist gegenüber der Maßnahmenfläche M2 und zur Schleiseite hin mit einem 1,20 m hohen Geländer zu versehen.
- 6.4 Die öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' sind durch die Neuanpflanzung von mindestens 30 Laubbäumen zu gestalten. Es sind standortgerechte großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 20-25 cm zu verwenden.
- 6.5 Innerhalb der Bauflächen 1, 2, 4 und 5 ist je angefangene 1.000 m² Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.6 Innerhalb der Seitenstreifen der Straßenverkehrsflächen der Planstraße F sind zwischen den Parkständen je 5 Parkstände mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.7 Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.8 Bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierten überbaubaren Substrats.
- 6.9 Geplante und zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 6.10 Die verbleibenden gesetzlich geschützten Biotop, die Maßnahmenflächen und der außerhalb des Plangebiets gelegene Strandbereich sind gegenüber den Grünflächen und Verkehrsflächen vor Baubeginn mit einem festen Bauzaun abzugrenzen.
- 6.11 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 6.12 Die Umsetzung der geplanten Vorhaben des Bebauungsplans wird unter Einbindung einer Umweltbaubegleitung durchgeführt. In diesem Rahmen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Gehölzbeständen, gesetzlich geschützten Biotopen, Flächen des FFH-Gebiets, Maßnahmenflächen und artenschutzrechtlichen Belangen vorbereitet und während der Ausführung begleitet.

- 6.13 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 102 folgende Flächen zugeordnet:
- Abbuchung von 26.894 m² aus dem Ökokonto der Stadt Schleswig (AZ 661.4.03.136.2001.00)
 - Abbuchung von 300 m² Feuchtflächen aus dem Ökokonto Reesholm 1 (AZ 661.4.03.097.2012.00), Kreis Schleswig-Flensburg
 - Abbuchung von 600 m² Gehölzanpflanzung auf nassen Standorten aus dem Ökokonto Waabs 1 (AZ 67.20.35-Waabs-1), Kreis Rendsburg-Eckernförde
 - Abbuchung von 7.480 m² naturnahe Gehölzanpflanzung aus dem Ökokonto Holnis 2 (AZ 661.4.03.029.2016.002), Kreis Schleswig-Flensburg

7. Baugestalterische Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

- 7.1 In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Gründächer zulässig.
- 7.2 In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.
- 7.3 Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.
- 7.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sowie Garagen und Carports dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
- 7.5 In den Bauflächen 1 bis 5 sind als Fassadenmaterial nur Verblendsteine oder Klinkerfassaden in hellen braunen, beige und grauen Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie das jeweils oberste Geschoss sind auch andere Materialien zulässig. Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- 7.6 In den Bauflächen 1 bis 6 sind als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig. Entlang der Planstraße E sind keine Einfriedigungen zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtung sowie Straßen- und Gehwegbeleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 9.1 Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzbeseitigungen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28.02. durchzuführen und Abrisse oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden im Zeitraum 01.09. bis 14.03. zu beginnen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.
- 9.2 Zum Schutz von Fledermäusen sind Abrisse oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. zu beginnen und die Fällung von Bäumen mit Tagesquartierpotenzialen im Zeitraum 01.12. bis 28.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

10. Sonstige Hinweise

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.