

Bebauungsplan 22.55.08 – Herrenholz Einkaufszentrum -

Teil B – Text

Ausfertigung

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit zugehörigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

- 1.1.1 Im Teilgebiet 1 sowie im ersten Vollgeschoss des Teilgebietes 2 sind ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsbetrieben für die unter a) und b) genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros sowie Stellplätze zulässig. Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auf insgesamt 34.300 qm, die Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 2.200 qm begrenzt.

Im Einkaufszentrum sind Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires	max. 8.200 qm
- Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung)	max. 1.680 qm
- Fahrräder (inkl. Zubehör)	max. 1.800 qm
- Spielwaren / Hobbybedarf	max. 1.900 qm
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien	max. 1.880 qm
- Foto, Film, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung), Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik	max. 5.950 qm
- Bücher, Schreibwaren	max. 1.120 qm
- Uhren, Schmuck	max. 550 qm
- Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel/ Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	max. 10.780 qm

b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten (Möbel),
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Sportgroßgeräte,

- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat),
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Fliesen, Sanitärwaren,
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel; ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr und Sportartikel),
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Kfz-Zubehör,
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf),
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie
- Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung).

1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind zusätzlich zu den unter Ziffer 1.1. angegebenen folgende Nutzungen zulässig:

- Flächen für ein Blutspendezentrum max. 500 m²,
- Flächen für ein Gesundheitsforum (Vortragsräume) max. 250 m².

1.1.3 Im Teilgebiet 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Stellplätze und Garagen in bis zu drei Garagengeschossen und einer darüber liegenden Stellplatzebene zulässig.

1.1.4 Im Teilgebiet 3 sind ein gastronomischer Betrieb und eine Tankstelle zulässig.

1.1.5 Im Teilgebiet 4 ist ein Parkhaus zulässig.

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

2.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände) mitzurechnen.

2.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 1 kann die festgesetzte Gebäudehöhe um 4,50 m für technische Aufbauten überschritten werden.

2.4 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 2 dürfen Dachaufbauten wie Treppenaufgänge und Fahrstuhlschächte der Hochgarage die festgesetzte Gebäudehöhe um 7,00 m überschreiten.

3. Bauweise, Abstandsflächen (§ 22 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)

- 3.1 Im Teilgebiet 4 gilt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze zwischen den Flurstücken 37/78 und 37/82) die geschlossene Bauweise für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 32,15 m ü. NHN (= ca. 14,15 m über Gelände).

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Im Bereich der Grundstücksgrenze, die dem Padelügger Weg zugewandt ist, sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind die Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen.
- 5.2 Der vorhandene Knick am Padelügger Weg ist frühestens alle 8 Jahre auf den Stock zu setzen. Mindestens alle 20 m sind Überhänger stehen zu lassen.
- 5.3 Entlang der Straßenbegrenzungslinie am Padelügger Weg ist ein 1 m hoher, nicht übersteigbarer Stabgitterzaun zu setzen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

- 6.1 In der innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände des Knicks mit standortheimischen Sträuchern bis zu einem geschlossenen Strauchbestand zu ergänzen.
- 6.2 Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen entlang der Straße Herrenholz sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbewuchs ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.
- 6.3 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie z. B. Spitzahorn, Hainbuche oder Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.
- 6.4 Zweireihige Parkplatzstände sind in einer Gesamttiefe von mind. 10 m mit einem 1,00 m breiten Trennstreifen in der Mittelachse auszuführen. Diese Mittelachsen und der Streifen, der an das nordwestliche Gewerbegrundstück grenzt, sind in ihrer gesamten Länge zwischen den Bäumen mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf

einem 80 cm breiten Pflanzstreifen zu bepflanzen: Pflanzabstand max. 60 cm, Heckenpflanze zweimal mit Ballen verpflanzt, Höhe mind. 1,00 m, Sorte z.B. Carpinus betulus (Hainbuche).

- 6.5 Im Teilgebiet 2 sind die Nordost- und die Südostfassade, im Teilgebiet 4 die Nordost- und die Südwestfassade mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind auf Dauer zu erhalten.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig (Ausnahme siehe 7.2).
- 7.2 Im Bereich der Stellplatzanlagen sind vier Werbetafeln mit den Maßen 2,60 m x 3,60 m für Produktwerbung der ansässigen Einzelhandelsunternehmen zulässig.
- 7.3 An den nach Südosten und Südwesten gerichteten Fassaden und Aufbauten des Parkhauses im Teilgebiet 2 sind keine Werbeanlagen zulässig. Gleiches gilt für die nach Nordwesten und Südwesten gerichteten Fassaden des Parkhauses im Teilgebiet 4.
- 7.4 Am festgesetzten Standort „W“ an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Werbepylon mit drei Werbeseiten bis zu einer Höhe von 27 m ü. NHN und einer je 3,30 Meter breiten Werbefläche über die volle Höhe zulässig.
- 7.5 Im Bereich der Stellplatzanlagen sind 30 Fahnen zulässig sowie ein Preisschild für die Tankstelle bis zu einer Höhe von 25 m ü. NHN und in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand Padelügger Weg. Im Bereich der Stellplatzanlage sind zehn hinweisende Schilder mit je 2,5 qm Sichtfläche zulässig.
- 7.6 Im Teilgebiet 3 innerhalb des Flurstücks 37/116 ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 35 m ü. NHN für das Restaurant zulässig.
- 7.7 Auf folgenden Fassadenseiten im Teilgebiet 1 des Einkaufszentrums sind Werbeanlagen unzulässig: an der Südwestseite und an der Südostseite. Ausgenommen sind ortsleitende Schilder zur Auffindung (z.B. Warenannahme).
- 7.8 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

8. Sendeanlagen

- 8.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 sind insgesamt maximal 5 Antennen und sonstige Sendeanlagen einschl. Trägerkonstruktion auf Dächern bis zu einer Höhe von 5 m über Dach zulässig.

9. Fassade

- 9.1 Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist im farbgleichen roten Ziegelverblendstein wie beim bestehenden Einkaufszentrum zu verkleiden. Glaselemente sind zulässig.

III Verhältnis zu bisher geltenden Rechtsvorschriften

10. Ersatz bisher geltender Bebauungspläne

- 10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne 22.55.01-Herrenholz-Süd, 22.56.00-Herrenholz Nord, 22.55.02-Herrenholz Süd, 22.55.03-Herrenholz Süd, 22.55.06-Herrenholz Süd und 22.55.07-Herrenholz Süd außer Kraft.

IV HINWEISE

- 1 Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, rechtzeitig zu informieren.
- 2 Spätestens vier Wochen vor Beginn von Erdarbeiten ist der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck über die Maßnahme zu informieren.