

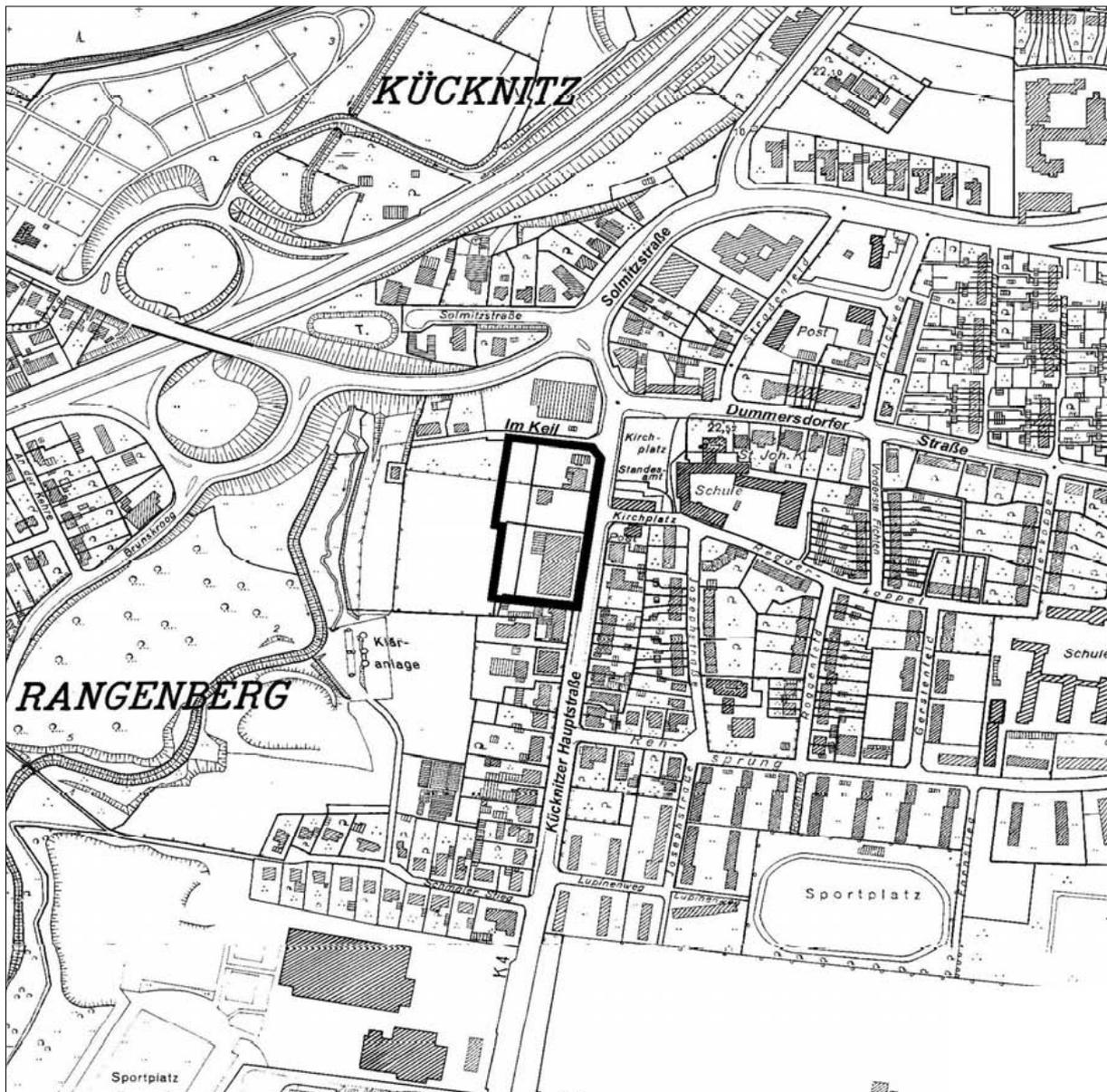
BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB zum

Bebauungsplan 29.04.01

- Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil -

Fassung vom 13. November 2008



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	3
1. Städtebauliche Vergleichswerte	3
2. Plangebiet	3
3. Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
3.2 Bisherige Festsetzungen	4
3.3 Entwicklung aus anderen Planungen	5
4. Planungsgrundsätze	6
4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
4.2 Ziele und Zweck der Planung	6
5. Inhalt der Planung	6
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	6
5.2 Erschließung	9
5.3 Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.4 Ver- und Entsorgung	10
5.5 Umweltschutz	11
5.5.1 Naturschutzrechtliche Belange und Grünordnung	11
5.5.2 Lärmschutz	14
5.6 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen	14
5.7 Gestalterische Festsetzungen	14
6. Bodenordnung	15
7. Kosten und Finanzierung	15
Anlage 1: Bebauungsplan 29.04.01 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil - Teil A: Planzeichnung (Ausschnitt ohne Maßstab)	16
Anlage 2: Bebauungsplan 29.04.01 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil - Teil B: Text	17

Vorbemerkung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 29.04.01 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil – ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Die in § 13a (1) BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind erfüllt. Als Bebauungsplan für ein im Siedlungsbereich gelegenes Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der geändert bzw. durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll, dient der Bebauungsplan 29.04.01 der Innenentwicklung.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig, da die gemäß Bebauungsplan insgesamt zulässige Grundfläche mit 8.640 qm unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwelle von 20.000 qm liegt und sich auch keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan 29.04.01 stehen.

Darüber hinaus begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. Die gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP für großflächige Einzelhandelsbetriebe durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat für den an der Kücknitzer Hauptstraße geplanten Einzelhandelsstandort ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.

Da zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) konnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	ca.	0,96 ha
Kerngebiet	ca.	0,96 ha

2. Plangebiet

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil Kücknitz, Stadtbezirk Alt-Kücknitz / Dummerdorf / Roter Hahn. Er wird im Norden durch die Straße Im Keil, im Osten durch die Kücknitzer Hauptstraße, im Süden durch das Grundstück Kücknitzer Hauptstraße 2a und im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung "Kücknitzer Mühlenbach und Söhlengraben" begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Kirchplatz 8 (Flurstücke 31/33) und Kücknitzer Hauptstraße 2 (Flurstück 31/38) sowie das dazwischen liegende Flurstück 31/46 (Flurstücke jeweils aus Flur 5 der Gemarkung Kücknitz).

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Abgesehen von vereinzelter dörflicher Bebauung wurde der zentrale Bereich von Kücknitz ab Anfang des 20. Jahrhunderts bebaut. Zunächst wurden die Flächen östlich der Kücknitzer Hauptstraße einer Bebauung zugeführt. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte im Wesentlichen die Bebauung der Flächen westlich der Kücknitzer Hauptstraße.

Die Lage des Plangebietes ist dem Stadtteilzentrum Kücknitz zuzuordnen. Dementsprechend wird das Umfeld des Plangebietes zu drei Seiten durch eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geprägt.

Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung "Kücknitzer Mühlenbach und Söhlengraben" an. Die Verordnung ist seit dem 20.06.1996 in Kraft. Es handelt sich bei dem Gebiet um eine charakteristische Niederung des Kücknitzer Mühlenbaches.

Das Eckgrundstück Kirchplatz 8 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das ohne Abstandsflächen zum südlich angrenzenden Grundstück errichtet wurde. Die straßenseitige Bebauung ist zweigeschossig (zzgl. einem Dachgeschoss, das nicht Vollgeschoss ist); im rückwärtigen Bereich befinden sich eingeschossige Gebäudeteile. Das Eckgebäude wird durch einen Drogeriefachmarkt, eine Bankfiliale sowie durch weitere Geschäfts- und Praxisräume genutzt; in den Obergeschossen sind Wohnungen vorhanden.

Auf dem Grundstück Kücknitzer Hauptstraße 2 befindet sich derzeit ein Einzelhandelsmarkt mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln. Das vorhandene Gebäude ist eingeschossig und verfügt über ein Flachdach. Nördlich und westlich des Gebäudes befinden sich Stellplätze, die sich auch auf das nördlich angrenzende Flurstück 31/46 erstrecken.

Der westliche Bereich des Flurstückes 31/46 ist unbefestigt und als städtisches Brachland zu bewerten. Eine rund 300 m² große Teilfläche am südwestlichen Rand des Flurstücks ist Teil einer Pferdekoppel.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in privatem Einzeleigentum.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 29.04.01 umfasst eine Teilfläche des (Ursprungs-)Bebauungsplans 29.04.00 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil -, der bisher die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 30 BauGB bildet.

Der südlich der Straße Im Keil und östlich der Kücknitzer Hauptstraße gelegene Änderungsbereich ist im Ursprungsbebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt, in dem Tankstellen ausgeschlossen und Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zulässig sind.

Entlang der Kücknitzer Hauptstraße setzt der Bebauungsplan 29.04.00 zwei 32 - 36 m tiefe Baufelder fest, die im Bereich der Grenze zwischen den Flurstücken 31/33 und

31/46 durch einen 10 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen voneinander getrennt sind. Zu den Straßenverkehrsflächen halten die Baufelder einen Abstand von etwa 6 m ein, wobei entlang der Kücknitzer Hauptstraße eine Baulinie und entlang der Straße Im Keil ein Baugrenze festgesetzt ist. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kücknitzer Hauptstraße dürfen keine Stellplätze errichtet werden.

Die Baufelder sind hinsichtlich der Bebaubarkeit jeweils in zwei Zonen gegliedert. Hinter der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze sind in einer Tiefe von 13,5 m drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m zulässig. Darüber hinaus muss die straßenseitige Bebauung mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Die an die Straßenrandbebauung anschließende rückwärtige Bebauung der Baufelder darf hingegen nur eingeschossig erfolgen.

Innerhalb der Baufelder gilt die geschlossene Bauweise, d. h. an die südliche Grenze des Grundstücks Kirchplatz 8 muss von beiden Seiten herangebaut werden.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen beinhaltet der Bebauungsplan differenzierte GRZ- und GFZ-Festsetzungen, wobei für das Grundstück Kirchplatz 8 aufgrund der Eckbebauung die vergleichsweise höchsten baulichen Dichtewerte zugelassen werden (GRZ 0,56 / GFZ 1,31). Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden; darüber hinaus zulässige Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,9 sind an Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen gebunden.

Die westlichen Bereiche der Flurstücke sind als Flächen für Stellplätze festgesetzt, die von der Kücknitzer Hauptstraße sowie der Straße Im Keil erschlossen werden sollen.

An der Plangebietsgrenze zum Landschaftsschutzgebiet setzt der Bebauungsplan eine Erhaltungs- und Pflanzbindung für vorhandene und zu ergänzende Heckenstrukturen fest.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan 29.04.00 planungsrechtliche Festsetzungen zur Beschränkung von Nebenanlagen und zur Begrünung der Baugrundstücke sowie baugestalterische Regelungen zur Gestaltung der Außenwände (überwiegend rotes Ziegelmauerwerk) und Dächer (straßenseitig rote Pfannendächer oder Pultdächer mit Metalleindeckungen) sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Der Bebauungsplan entspricht den bei der Planaufstellung zu beachtenden Zielen der Raumordnung und der Landesplanung insbesondere durch die Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung sowie durch die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Versorgungsbereiche.

Der geltende Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 86. Änderung vom 27.02.2008, stellt das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche dar. Die Kerngebietsfestsetzung des Bebauungsplans 29.04.01 kann somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 29.04.01, der den geltenden Bebauungsplan 29.04.00 für die überplante Teilfläche ersetzen wird, ist die derzeit geplante Errichtung eines Ersatzgebäudes für einen Einzelhandelsmarkt mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln, verbunden mit der Errichtung einer zweigeschossigen Randbebauung an der Kücknitzer Hauptstraße, die an die nördliche Nachbarbebauung anschließt und in deren Erdgeschoss weitere Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden sollen.

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans 29.04.01 ist erforderlich, da der Ursprungsbebauungsplan 29.04.00 eine Bebauung westlicher Grundstücksflächen ausschließt und hier eine Konzentration der Stellplatzflächen vorsieht. Darüber hinaus berücksichtigt der Ursprungsbebauungsplan die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Aufstellung durch die verbindliche Vorgabe einer „Bebauungsfuge“ an der Kücknitzer Hauptstraße. Beide Bindungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Entwicklungsvorstellungen.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan 29.04.01 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes in Verbindung einer zweigeschossigen Randbebauung an der Kücknitzer Hauptstraße schaffen. Die auf heutigen Stellplatzflächen vorgesehene Neubebauung soll die südlich davon bestehende Verkaufseinrichtung ersetzen, die unter heutigen Anforderungen nicht mehr zeitgemäß nutzbar ist. Ziele der Planung sind insbesondere:

- die Stärkung des Versorgungszentrums um den Kücknitzer Kirchplatz durch die Vergrößerung des Verkaufsflächenangebotes und die Neuansiedlung zusätzlicher Läden,
- die Herstellung einer zweigeschossigen Randbebauung an der Kücknitzer Hauptstraße, die gleichermaßen raumbildend für die Kücknitzer Hauptstraße und den Kirchplatz wirkt,
- die Neuordnung der Stellplatzsituation in Verbindung mit einer angemessenen Eingrünung durch Hecken- und Baumpflanzungen sowie
- die Erhaltung und Ergänzung des an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Gehölzstreifens als Abschirmung für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet des Niederungsbereiches um den Kücknitzer Mühlenbach.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Nutzung

Die nutzungsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans 29.04.01 entsprechen den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 29.04.00.

In dem festgesetzten Kerngebiet sollen weiterhin kerngebietstypische Nutzungen wie Läden, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Büro- und Praxisräume realisiert werden können.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie nicht mit der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur der Grundstücke beiderseits der Kücknitzer Hauptstraße vereinbar sind. Die Versorgung mit Tankstellen ist im Stadtteil Kücknitz sowie im weiteren Stadtgebiet gewährleistet.

Die allgemein zulässige Wohnnutzung oberhalb der Erdgeschosse entspricht der gewachsenen Struktur des Stadtteilzentrums, das durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt wird.

Durch die Planung wird das Stadtteilzentrum Kücknitz aufgewertet und gestärkt werden können.

Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (hier Trauf- und Firsthöhe) bestimmt.

Die für das gesamte Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich an der gewerblichen, ortszentralen Nutzungsausrichtung des Plangebietes und berücksichtigt das auf den Flurstücken 31/37 und 31/38 geplante Einzelhandelsvorhaben. Die für diese Flurstücke bisher festgesetzten GRZ-Werte von 0,28 bzw. 0,47 lassen eine zeitgemäße Entwicklung des Einzelhandels nicht mehr zu und bedürften daher der Anpassung. Dem ansässigen Einzelhandelbetrieb wird durch die GRZ-Erhöhung ein ausreichender Entwicklungsspielraum am angestammten Standort eingeräumt; die Nachverdichtung trägt somit zur Standort- und Versorgungssicherheit bei.

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Analog zur bisherigen Regelung des Bebauungsplans 29.04.00 lässt auch der Bebauungsplan 29.04.01 gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise Überschreitungen bis zu einer Obergrenze von 0,9 unter der Maßgabe zu, dass die Überschreitungen einer GRZ von 0,8 durch Maßnahmen der Dach- oder Fassadenbegrünung kompensiert werden. Solche Überschreitungen können zum Beispiel im Zusammenhang mit der Errichtung größerer Stellplatzanlagen, die bauordnungsrechtlich für Einzelhandelsbetriebe nachzuweisen sind, erforderlich werden.

Ein besonderes Augenmerk der Bebauungsplanung liegt auf der planungsrechtlichen Sicherung einer städtebaulich homogenen straßenseitigen Randbebauung. Der Bebauungsplan 29.04.01 nimmt daher unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die im Bebauungsplan 29.04.00 festgesetzte Baulinie entlang der Kücknitzer Hauptstraße / Kirchplatz sowie die Baugrenze entlang der Straße Im Keil auf. Für die an die straßenseitige Baulinie bzw. Baugrenze anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen gibt der Bebauungsplan eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen auf einer Tiefe von 10,0 m zwingend vor (textl. Festsetzung 2.2); insgesamt kann sich die zweigeschossige Bebauung auf einer Tiefe von 13,5 m erstrecken. Die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen stellt das Einfügen von Neubauten in die durchgängig zweigeschossige Bebauung zu beiden Seiten der Kücknitzer Hauptstraße sicher. Die Errichtung eines straßenseitig eingeschossigen Gebäudes würde das vorhandene Ortsbild ebenso stören wie eine nach bisherigem Planungsrecht zulässige

dreigeschossige Bebauung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung des Eckgrundstück Kirchplatz 8 wird die Traufhöhe auf 8,0 m und die Firsthöhe auf 15,0 m beschränkt.

Der Bebauungsplan 29.04.01 bleibt mit der Beschränkung der straßenseitigen Randbebauung auf zwei Vollgeschossen hinter den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zurück, der hier bis zu drei Vollgeschosse zuließ. Die Reduzierung der Bebauungshöhe ist aus den oben dargelegten städtebaulichen Gründen geboten. Die Reduzierung der Nutzungsdichte am Blockrand wird durch die Einräumung einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche auf rückwärtigen Grundstücksteilen in Verbindung mit einer (gegenüber der bisherigen Planung höheren) GRZ von 0,6 kompensiert.

Entschädigungsforderungen, die gemäß § 42 BauGB bei der Änderung einer zulässigen Nutzung zu beachten sind, sind gemäß § 42 (3) BauGB ausgeschlossen, da die in diesen Fällen zu beachtende 7-Jahres-Frist abgelaufen ist (der Bebauungsplan 29.04.00 gilt seit 1998) und die Festsetzungen des Bebauungsplans 29.04.01 bezüglich der baulichen Dichte nicht in ausgeübte Nutzungen eingreifen (die vorhandene Bebauung ist höchstens zweigeschossig).

Die an das straßenseitig zweigeschossig bebaubare Baufeld 1 anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen des Baufeldes 2 sind anlog zur Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans 29.04.00 nur eingeschossig bebaubar, so dass sich eine bauliche Abstufung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ergibt. Die ergänzend zur Festsetzung eines Vollgeschosses vorgegebene maximale Bebauungshöhe von 7,5 m trägt gleichermaßen den konstruktiven Anforderungen der geplanten Einzelhandelsbebauung wie den Anforderungen des Landschaftsschutzes Rechnung. Überschreitungen um bis zu 2,0 m können ausnahmsweise nur für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen zugelassen werden.

Bei den jeweiligen Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene mittlere Höhenlage der zugehörigen Straßenachse.

Die im Bebauungsplan 29.04.01 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich abweichend vom Ursprungsbebauungsplan nunmehr durchgängig über alle drei Flurstücke des Plangebietes und reichen auf den Flurstücken 31/38 und 31/46 bis auf 5 m an das angrenzende Landschaftsschutzgebiet heran. Durch die in der Fläche erweiterte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der Gestaltungsrahmen für die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück maßgeblich verbessert, ohne dass hierdurch die angestrebte geschlossene Randbebauung an der Kücknitzer Hauptstraße aufgegeben wird.

Die entlang der Kücknitzer Hauptstraße festgesetzte Baulinie stellt im Zusammenwirken mit der zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen (siehe oben) die bauliche Fassung des Straßenraumes sicher. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Eingangsbereichen (z. B. Windfänge oder Treppenaufgänge) und Vordächern um 1,5 m vor die Baulinie zugelassen werden. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung der Planung. Die Länge der vortretenden Eingangsbereiche darf insgesamt 20 % der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten, so dass die straßenseitigen Hauptfassaden der Gebäude in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Erschließung

Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erreichbarkeit und Erschließung des Plangebietes ist über die umliegenden Straßen gesichert. Die nördliche und östliche Grenze des Geltungsbereichs ist zugleich Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die im Bebauungsplan 29.04.00 festgesetzt sind.

Die Anlieferung und Abfallentsorgung des auf dem Grundstück Kücknitzer Hauptstraße 2 geplanten Einzelhandelsvorhabens soll von der Straße Im Keil aus erfolgen. Der Entwurf für das Bauvorhaben sieht hier eine entsprechende Lieferzone auf dem Baugrundstück vor. Störende, den Verkehr behindernde Anlieferungen über die Kücknitzer Hauptstraße können so vermieden werden. Die Anordnung der Lieferzone wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Beeinträchtigungen des Linksabbiegens aus der Straße im Keil in die Straße Kirchplatz, die infolge der Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes nicht ausgeschlossen werden können, sind bei in i.d.R. 1-3 Liefervorgängen pro Tag als Einzelereignisse in Kauf zu nehmen.

Lage der Stellplatzflächen und deren Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrten zu Stellplatzanlagen können unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit auch zur Kücknitzer Hauptstraße hin orientiert werden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs an den ÖPNV angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

5.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Die für die geplanten Verkaufsstätten und sonstigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellanlagen für Fahrräder sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Anwendung des Stellplatzerlasses in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan wird im Bebauungsplan 29.04.01 auf die eigenständige Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet. Im Sinne einer höheren Flexibilität bei der baulichen Umsetzung sind somit Stellplätze sowie auch Nebenanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig und können gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb hiervon zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen belegten Flächen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Gebäudevorzone an der Kücknitzer Hauptstraße. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kücknitzer Hauptstraße und der straßenseitigen Baulinie werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Werbeanlagen aus Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen. Ausnahmsweise können sich Teile von Stellplatzanlagen in die Gebäudevorzone erstrecken, sofern sie durch eine mindestens 1,0 m hohe dichte Rahmenbegrünung gegenüber dem angrenzenden Gehweg abgegrenzt werden, so dass die Stellplätze nur über eine stellplatzinterne Erschließungsfahrbahn angefahren werden können.

Eine direkte Zufahrt zu einzelnen Stellplätzen von der Kücknitzer Hauptstraße aus kommt aus Gründen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit wie aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Betracht.

5.4 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger gegeben und weiterhin umsetzbar. Die Ver- und Entsorgung der möglichen baulichen Entwicklungen wird durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Hansestadt Lübeck und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Strom-, und Gasversorgung kann über das in den angrenzenden Straßen vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Lübeck erfolgen. Telekommunikationsanschlüsse erfolgen über das Angebot örtlicher Anbieter.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Trinkwasserversorgung in Verbindung mit Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt. Die Löschwassermenge beträgt mindestens 96 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Von den Stadtwerken Lübeck wird ein Grundsatz gemäß der Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem innerhalb der öffentlichen Straße zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus sind betriebsinterne Feuerlöscheinrichtungen auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften und Baunormen sicherzustellen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie Abfallentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck, die Abfallentsorgung durch die Stadtreinigung Lübeck GmbH.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz sichergestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck besteht für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen kein Anschlussrecht für Niederschlagswasser, wenn dessen Versickerung und Beseitigung auf dem Grundstück rechtlich und tatsächlich sowie ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Plangebiet stehen im Allgemeinen sehr gut versickerungsfähige Böden (überwiegend Sandböden) an, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in Betracht kommt. Das Niederschlagswasser in handlungsgewerblich ausgerichteten Gebieten ist gem. ATV-Regelwerk „Abwasser – Abfall“ als tolerierbar zu bewerten. Tolerierbare Niederschlagsabflüsse können nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in einer Versickerungsanlage versickert werden. Ggf. erforderliche Rückhaltemaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu entscheiden.

Nach dem Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck kann ein Teil des Niederschlagswassers auch in das Kanalnetz abgeführt werden. Die Menge ergibt sich aus dem vorgegeben Abflussbeiwert und dem bereits für den Planbereich ermittelten Flächenbezug gemäß Generalentwässerungsplan.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des Generalentwässerungsplans in der gültigen Fassung nachzuweisen.

5.5 Umweltschutz

5.5.1 Naturschutzrechtliche Belange und Grünordnung

Vorbemerkung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Vorbemerkung) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Unbenommen dessen ist festzustellen, dass sich die Umsetzung des Bebauungsplans 29.04.01 nur in geringem Umfang auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild auswirkt und die zu bilanzierenden Eingriffe auch auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans 29.04.00 zulässig sind, so dass ein Ausgleichserfordernis unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB nicht besteht.

Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da der Bebauungsplan die bauliche Nachverdichtung einer Fläche in städtebaulich integrierter Lage zum Inhalt hat.

Das Plangebiet ist zudem bereits heute anthropogen stark beeinflusst und erheblich versiegelt (rd. 80 %).

Alle Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Fahrspuren und der Parkplatzflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu gestalten, wie z. B. mit Schotterrasen, mit Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenabstand, mit Pflasterbelägen aus einem Material, welches den Anforderungen an eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit gerecht wird oder über eine wassergebundene Bauweise.

Bodenverunreinigungen

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Hansestadt Lübeck weist für das Plangebiet keine Einträge auf.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (Baukontor Dümcke GmbH) wurde festgestellt, dass unterhalb der örtlichen Oberflächenbefestigung aus Asphalt im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen Sandauffüllungen, Asphaltbruch, Sand-Schotter-Gemische, zur Tiefe überwiegend schwachschluffige Sande und Sand-Schluff-Gemische, örtlich Mutterbodenbeimengungen und geringe Bauschuttreste anstehen. In anschließenden labortechnischen Bodenprobenanalyse (SGS Institut Fresenius GmbH) wurden im Januar 2008 für kleinere Teilflächen leichte Bodenverunreinigungen festgestellt, die im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung sind aus der Asphaltbefestigung der Parkplätze folgende Proben entnommen worden:

- Parkplatz hinter dem bestehenden Rewe-Markt (aus der Sondierung SB 12)
- Parkplatz nördlich des Rewe-Markts (Bereich SB 5).

Aufgrund der festgestellten PAK-Gehalte von 2,31 mg/kg (SB 12) bzw. 5,87 mg/kg (SB 5) handelt es sich bei den beprobten Materialien um Ausbauasphalt der LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.1. Eine Wiederverwertung im Straßenbau ist grundsätzlich möglich. Bei der Abfuhr des Materials auf eine zugelassene Deponie ist das Material als "Bitumengemische" zu deklarieren. Ein Entsorgungsnachweis ist grundsätzlich nicht erforderlich, da es sich nicht um gefährlichen Abfall handelt.

Aus der oberflächigen Auffüllung der Sondierung SB 8 und aus dem unbefestigten Bereich im Nordwesten des überplanten Bereichs (Sondierungen SB 4, 6, 14) ist eine Mischprobe entnommen und gemäß LAGA-Mindestuntersuchungsumfang untersucht worden. Dabei hat sich folgendes ergeben:

- MP Auffüllung SB 8:
Bei dieser Probe aus der Tiefe 0,05 bis 0,2 m wurde eine leichte Erhöhung des KW-Gehaltes (Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Aufgrund des Humusgehalts ist auch der TOC-Gehalt erhöht, so dass hier die LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 festgestellt wird. Die übrigen Gehalte sind unauffällig.
- MP Auffüllung SB 4, 6, 14:
Die Mischprobe aus dem Tiefenbereich von 0 - 0,3 m ist aufgrund eines leicht erhöhten PAK- und TOC-Gehalt der Zuordnungsklasse Z 1 zuzuordnen und kann somit grundsätzlich wieder verwendet werden, wenn die bodenmechanischen Eigenschaften (z.B. Bauschuttreste) dies zulassen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Auf den Grundstücken im Plangebiet können nach Auskunft des Amtes für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – Munitionsfunde und Belastungen mit sonstigen Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten müssen die betreffenden Flächen daher auf Kampfmittel untersucht werden; die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Schützenswerte Biotop- oder Nutzungstypen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich noch unversiegelte, zusammenhängende Flächen mit sandiger, verdichteter Oberflächenstruktur. Darüber hinaus wird eine abgezaunte Fläche als Teil einer bewirtschafteten Pferdekoppel genutzt.

An der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 31/38 ist eine lückenhafte Heckenstruktur vorhanden. Darüber hinaus sind nur noch einzelne Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden, darunter ein Laubbaum und ein isoliert liegender bepflanzter Wall entlang der Kücknitzer Hauptstraße.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner 80%-igen Versiegelung als weitgehend lebensfeindliches Areal einzustufen, das allenfalls für Ubiquisten in den westlich gelegenen Randbereichen einen geringen ökologischen Wert besitzt. Von gewisser Bedeutung als mögliches Habitat sind lediglich die vorhandenen Gehölzbestände zu sehen. So ist anzunehmen, dass die Gehölze mitunter von Vögeln (sämtliche europäische Arten

gelten als besonders geschützt) als Nistplätze genutzt werden. Zwar können Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase infolge von Bauarbeiten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, das Zugriffsverbot des § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG wird hierdurch jedoch nicht berührt. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist davon auszugehen, dass nicht jede Störung eines einzelnen Vogelpaares mit einer Verschlechterungen der lokalen Population der jeweiligen Vogelart gleichzusetzen ist.

Augrund der weitgehend fehlenden Biotopstrukturen und der Nutzungsintensitäten im Plangebiet ist das Vorkommen von national bzw. europaweit geschützten Wirbeltierarten (Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Gleiche gilt für die national bzw. europaweit geschützten Tierarten aus der Gruppe der Wirbellosen. Insbesondere ist das Auftreten von geschützten Arten aus den Insektenfamilien bzw. Ordnungen der Tagfalter, Hautflügler und Laufkäfer nicht wahrscheinlich, da die jeweiligen Biotopansprüche auf der betroffenen Fläche nicht erfüllt sind.

Die teilweise bereits vorhandene Hecke bzw. Strauchpflanzung im westlichen Plangebiet soll erhalten und nach Norden maßgeblich ergänzt werden. Somit bleiben theoretisch mögliche, aber aufgrund der o. g. genannten Einschätzungen für unwahrscheinlich gehaltene Nistmöglichkeiten auch für geschützte Vogelarten erhalten.

Grundsätzlich besteht für alle Tierarten eine Ausweichmöglichkeit in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Laubbaum, der aufgrund seiner Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ggf. künftig entfallen wird. Sofern die Realisierung des geplanten Bauvorhabens die Fällung des nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützten Laubbaumes erfordert, werden Ersatzpflanzungen nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung vorzunehmen sein.

Um Brut- und Aufzuchtplätze der heimischen Tierwelt nicht zu gefährden, darf die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern i. d. R. nicht während der Vegetationszeit vom 1. März bis zum 30. September des Jahres durchgeführt werden.

Grünordnung

Für den am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestand setzt der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung fest. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Für die Ergänzung des im Nordwesten nur rudimentär vorhandenen Gehölzbestandes wird eine entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt.

Stellplatzanlagen ab 20 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Neben der stadtgestalterischen Wirkung, wirkt sich diese Maßnahme günstig auf das Mikroklima aus.

Ausnahmsweise zulässige oberirdische Teile von Stellplatzanlagen sind darüber hinaus entlang der Kücknitzer Hauptstraße mit einer dichten, mindestens 1 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung gegenüber dem Gehweg abzugrenzen.

Zur besseren Einbindung der nahe an das Landschaftsschutzgebiet heranrückenden Bebauung der Flurstücken 31/38 und 31/46 sind hier die nach Westen orientierten Gebäudefassaden zu begrünen. Dabei sind Kletter- und Rankhilfen zulässig.

5.5.2 Lärmschutz

Grundlage der schallschutzrechtlichen Betrachtung ist die Einstufung des Plangebietes und seiner Umgebung hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit.

Das Plangebiet sowie das nördlich angrenzende Umfeld sind bereits im Bebauungsplan 29.04.00 als Kerngebiet ausgewiesen. Die östlich und südlich angrenzenden, bebauten Grundstücke sind als Mischgebiet einzustufen. Grundsätzlich besteht also eine geordnete städtebauliche Situation. Dieses gilt u. a. auch im Hinblick auf zulässige gewerbliche Schallimmissionen, die baugebietstypisch hinzunehmen sind bzw. als bestehende Vorbelastung bereits eine Rolle spielen.

Der Schutzstatus der zulässigen Wohnnutzung unterliegt dem zuzuordnenden Baugebietstyp, also im vorliegenden Fall dem Kern- bzw. Mischgebietstyp. Dieser Status wird durch den Bebauungsplan 29.04.01 nicht verändert.

Bei der Planung auch größerer Stellplatzanlagen mit bis zu 120 Stellplätzen, wie sie für den geplanten Einzelhandel erforderlich sind, kann in Kern- und Mischgebieten unter Lärmschutzaspekten regelmäßig dann von einer Unbedenklichkeit auch gegenüber benachbarten Wohnnutzungen ausgegangen werden, wenn die jeweilige Stellplatzanlage nur tags (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) genutzt wird. Für den Fall, dass Stellplatzanlagen im Zuge der Ausweitung der Öffnungszeiten des Einzelhandels auch nach 22:00 Uhr genutzt werden sollen, sind Lärmschutzmaßnahmen ggf. auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Grundsätzlich sollten aus schallschutztechnischer Sicht folgende Empfehlungen bei der Errichtung des geplanten Einzelhandelsmarktes berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren ggf. als Auflagen berücksichtigt werden:

- Be- und Entladung von Lieferfahrzeugen nur zwischen 6:00 und 22 :00 Uhr,
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen,
- Ausführung der Stellplatzoberflächen als ebene Flächen, bei Pflaster ohne Fase,
- Umfeldverträgliche Auswahl und Anordnung von RLT-Anlagen wie Lüfter- und Kühlanlagen.

5.6 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Da der Bebauungsplan 29.04.01 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil - eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 29.04.00 -Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil - überplant und diesen für die betreffenden Flächen vollständig ersetzt, werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 29.04.00 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 29.04.01 außer Kraft gesetzt.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude sind für den straßenseitigen Bereich (Baufeld 1) im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen worden (Außenwände überwiegend aus rotem Sichtmauerwerk, Satteldächer mit roten Dachsteinen, Pultdächer und Gauben auch mit Metalleindeckungen, First- und Trauflinie parallel zur Kücknitzer Hauptstraße). Damit wird eine für das Stadtteilzentrum typische Gestaltung der Gebäude gewährleistet. Das Stadtteilzentrum behält sein grundsätzliches gestalterisches Erscheinungsbild.

Die Außenwände und Dachflächen im Baufeld 2 können auch mit anderen Fassadenmaterialien gestaltet werden. Damit ergibt sich für den rückwärtigen Bereich eine flexible Gestaltungsmöglichkeit.

Im Plangebiet werden analog zum Ursprungsbebauungsplan die Anzahl und die Gestaltung von Werbeanlagen planungsrechtlich geregelt. Durch zahlen-, höhen- und flächenmäßige Begrenzung wird einer ortsbildstörenden Ansammlung von einer Vielzahl einzelner, überdimensionierter Werbeanlagen im Stadtbild entgegengewirkt.

6. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

**Anlage 1: Bauungsplan 29.04.01 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil -
Teil A: Planzeichnung (Ausschnitt ohne Maßstab)**



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV90) vom 18.12.1990.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

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

 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) - (6) BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

----- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Anpflanzen von Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

 Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

 künftig fortfallende Bebauung

 vorhandene Flurstücksgrenzen

31 Flurstücksnummer

① Baufeldkennzeichnung

A Eckpunkte Straßenbegrenzungslinie

**Anlage 2: Bebauungsplan 29.04.01 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil -
Teil B: Text****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

§ 1 (5) BauNVO)

1.2 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

(§ 1 (7) BauNVO)

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

2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 qm Fassaden- bzw. Dachbegrünung je qm GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 qm GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2 Im Baufeld 1 werden in einer Tiefe von 10,0 m ab der Baulinie entlang der Kücknitzer Hauptstraße und ab der straßenseitigen Baugrenze entlang der Straße im Keil 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

(§ 16 (2) und (4) BauNVO)

2.3 Im Baufeld 1 darf die Traufhöhe von Gebäuden 8,0 m und die Firsthöhe 15,0 m nicht überschreiten.

(§ 16 (2) und (3) BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene, mittlere Höhenlage der zugehörigen Straßenachse.

(§ 18 (1) BauNVO)

2.4 Im Baufeld 2 darf die Oberkante baulicher Anlagen 7,5 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,0 m durch technische Aufbauten zugelassen werden.

(§ 16 (2), (3) und (5) BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene, mittlere Höhenlage der zugehörigen Straßenachse.

(§ 18 (1) BauNVO)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten vor die Baulinie entlang der Kücknitzer Hauptstraße um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Eingangsbereiche zugelassen werden. Die Länge der vor die Baulinie vortretenden Eingangsbereiche darf insgesamt 20 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

(§ 23 (3) Satz 3 BauNVO)

3.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kücknitzer Hauptstraße und der straßenseitigen Baulinie sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Werbeanlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können auf der Fläche Teile von Stellplatzanlagen zugelassen werden, sofern diese durch eine Rahmenbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 gegenüber dem angrenzenden Gehweg abgegrenzt werden.

(§ 23 (3) Satz 5 BauNVO)

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

5.1 Innerhalb der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und vorhandene Lücken durch eine dichte Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze von am Standort vorhandenen Arten zu schließen.

5.2 Innerhalb der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine dichte Hecken- oder Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen von am Standort vorhandenen Arten herzustellen. Vorhandene Laubgehölze sind in die Bepflanzung zu integrieren.

5.3 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

5.4 Oberirdische Stellplatzanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kücknitzer Hauptstraße und der straßenseitigen Baulinie sind an ihren straßenseitigen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit dichten und mindestens 1,0 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

5.5 Im Baufeld 2 sind die nach Westen orientierten geschlossenen Außenwände von Gebäuden vollständig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Kletter- und Rankhilfen sind auch vor der Wandfläche zulässig. Dieses gilt nicht für das Flurstück 31/33.

6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Fahrspuren mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

7. Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 29.04.00 – Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil – außer Kraft.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)

1. Im Baufeld 1 sind die Außenwände von Gebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, mit rotem Sichtmauerwerk auszuführen. Sonstige Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Gesamtfassadenfläche (ohne Einrechnung von Fenster- und Türflächen) 30 vom Hundert nicht überschreitet.
2. Im Baufeld 1 sind als Dächer nur Sattel- oder Pultdächer zulässig. First- und Trauflinie sind jeweils parallel zur Kücknitzer Hauptstraße auszurichten. Die Dachneigung von Pultdächern darf 25° nicht unter- und 30° nicht überschreiten.
3. Im Baufeld 1 sind Dachflächen mit roten Dachsteinen einzudecken. Abweichend hiervon ist für Pultdächer und Gauben auch eine Metalleindeckung zulässig.
4. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist wie folgt beschränkt:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Für jeden ansässigen Einzelhandelsbetrieb sind auf dem jeweiligen Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage mit bis zu drei Sichtflächen sowie höchstens zwei Werbeanlagen an den Außenwänden des Gebäudes zulässig.
 - Die Größe der Sichtflächen von Werbeanlagen darf jeweils 2,5 qm nicht überschreiten.
 - Die Höhe freistehender Werbeanlage darf 7,0 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Trauflinie nicht überschreiten.

III. Hinweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die jeweilige Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.