

**Stadt Schwentinental**  
**Die Bürgermeisterin**



<b>Beratungsart:</b>	<b>x</b>	<b>öffentlich</b>		<b>nicht öffentlich</b>
----------------------	----------	-------------------	--	-------------------------

<b>Sachstandsmitteilung</b>	<b>Nr.:</b>	<b>168b/2012</b>	<b>Datum:</b>	<b>02.08.2012</b>
-----------------------------	-------------	------------------	---------------	-------------------

<b>Empfänger:</b>		
Nr.	-	Sitzungstag
1	Stadtvertretung / Fachausschuss	
2	Kleingartenausschuss	
3	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
4	Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
5	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und öffentliche Sicherheit	
6	X Ausschuss für Bauwesen	nachrichtlich
7	X Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	13.08.2012
8	Hauptausschuss	

<b>Schluss- und Mitzeichnungen:</b>		
gez. i.V. M. Vogt	gez. Conrad	gez. Conrad
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

- TOP:**  
Ostseepark, B-Plan Nr. 57  
hier: Aktuelle Pläne und Festsetzungen

**2. Sachstand:**

In Ergänzung zur Sachstandsmitteilung Nr. 168 übersende ich die vom Planungsbüro in Punkt 1.2.2 geänderten Festsetzungen zum B-Plan Nr. 57 A.

- Ende der Sachstandsmitteilung -

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entwurf; Stand: 31.07.12

**Planungsrechtliche Festsetzungen****§ 9 BauGB**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 (2) BauNVO und § 11 (2) BauNVO

**1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)**

1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs werden fünf Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentimentaler Liste<sup>1</sup>“.

**1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO1 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 577/2005 vom 05.07.2005 genehmigten 1.429 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentimentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“. Die genehmigte Nutzung (AZ 794/2011 vom 30.08.2011) mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>, darf maximal um 10 % erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,

<sup>1</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept Stadt Schwentimental, 30. August 2010

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10 % der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 858/2009 vom 05.02.2010 genehmigten 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet horizontal gegliedert.

Im Erdgeschoss des SO 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentimentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“. Die genehmigte Nutzung (AZ 551/2006 vom 25.08.2006, 3. Nachtrag vom 08.05.2007) mit einer Verkaufsfläche von 1.998 m<sup>2</sup>, die genehmigte Nutzung (AZ 551/2006 vom 25.08.2006, 3. Nachtrag vom 08.05.2007) mit einer Verkaufsfläche von 1.267 m<sup>2</sup> und die genehmigte Nutzung (AZ 551/2006 vom 25.08.2006) mit einer Verkaufsfläche von 295m<sup>2</sup>, darf maximal um 10 % erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt, dass im 1. Vollgeschoss des SO 4 nur folgende Nutzungen zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.1.6 Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sonderpostenmarkt. Die genehmigte Nutzung (AZ 1079/2009 vom 26.03.2010) mit einer Verkaufsfläche von 3.798 m<sup>2</sup> darf maximal um 10 % erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10 % der gemäß der Baugenehmigung (AZ 1695/99 vom 08.11.2001) genehmigten 1.795 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 1.2 Kerngebiete (MK)

### 1.2.1 In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK3 sind gemäß § 7 (2) BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einkaufszentren,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie folgende in § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den Kerngebieten MK 1 bis MK 3 sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Wohnungen

### 1.2.2 Gliederung der Kerngebiete MK

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO werden die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 horizontal gegliedert.

- Es wird festgesetzt, dass im MK 1 Einzelhandelsnutzungen nur im Erd- und 1. Obergeschoss zulässig sind.
- Es wird festgesetzt, dass im MK 2 Einzelhandelsnutzungen nur im Erd- und 1. Obergeschoss zulässig sind.
- Es wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss des MK 3 nur Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.

## 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylonen/-türme, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Pro Baugrundstück ist nur ein Werbepylon/Werbeturm zulässig.

Die maximale Höhe von Werbepylonen/-türme und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweiligen Parkplätze festgesetzt.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u.19 BauNVO

- 2.1 In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- 2.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

## 3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 3.1 In den Kerngebieten MK 1 bis MK 3 und dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.
- 3.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5 wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

## 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudesei-

ten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

## **5 Anpflanzen von Bäumen**

§ 9 (25a) BauGB

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen (ST) ist pro 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang (STU) von mindestens STU 16/18 zu pflanzen.

## **6 Hinweise**

- 6.1 Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

- 6.2 **Schwentimentaler Liste**

Die festgesetzten Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentimentaler Liste“<sup>2</sup>.

### **Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“**

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Schwentimentaler Liste“**

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke<sup>3</sup>

<sup>2</sup> BulwienGesa AG, Einzelhandelskonzept Stadt Schwentimental 30. August 2010

<sup>3</sup> Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw- Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

**Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Schwentinentaler Liste“**

- Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel, inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
- Heimtextilien
- Leuchten
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Kfz-Teile und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportartikel (Hardware)
- Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
- Rollläden und Markisen

**6.3 Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO**

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz. Darüber hinausgehender Bestandschutz (erweiterter Bestandschutz) ist durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geregelt.

**6.4 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

**6.5 Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen**

Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.

**6.6 Gehölze und Sträucher entlang Eisenbahnanlagen**

Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage sind so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Darüber hinaus gelten die Maßnahmen zum Schutz von Eisenbahnanlagen der §§ 6 u. 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LEisenbG).

#### 6.7 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### 6.8 DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
----------	----------------------------------

§ 9 (6) BauGB

- 7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Eisenbahnfläche wird als planfestgestellte Fläche nachrichtlich übernommen.