Gemeinde Bönningstedt
Koordination – Verwaltungsgemeinschaft
Stadt Quickborn
Rathausplatz
25451 Quickborn
www.boenningstedt.de
Tel.: 04106-611-0

GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 35

für das Gebiet östlich der Kieler Straße / B4, nördlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße Am Markt (Flur 5/Teilflurstück 24/15)

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

OKTOBER 2018

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung 3
1.2 Bisheriges Planrecht und Erforderlichkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 3
1.3 Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 3
2. Planungsrechtliche Grundlagen 4
2.1 Beschlüsse 4
2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB 4
2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB 5
2.4 Landesplanerische Aspekte 6
2.5 8. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 12 6
3. Städtebaulicher Kontext 7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Ortsgefüge 7
3.2 Zustand des Plangebiets und der umgebenden Bereiche 9
3.3 Weitere funktionale Bedingungen 11
4. Beschreibung des Vorhabens 12
5. Naturschutzfachliche Belange 13
6. Lärm und Lärmschutz 13
7. Begründung der Festsetzungen 14
7.1 Art der baulichen Nutzung 14
7.2 Maß der baulichen Nutzung 15
7.3 Bauweise 16
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien 16
7.5 Private Grünflächen 16
8. Berichtigung des Flächennutzungsplans 16

1. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 soll entsprechendes Planrecht gewährleisten, um den bestehenden Rewe – Markt als Einzelhandelseinrichtung mit überwiegender Nahversorgungsfunktion im Ortskern von Bönningstedt zu stärken. Die bisherige bestehende max. Verkaufsfläche des Nahversorgers soll dabei von 1.100 m² auf 1.400 m² vergrößert werden und eine deutlich gestalterisch attraktivere Eingangszone sowie Innenräumlichkeiten erhalten.

Ansicht Rewe–Markt von der Kieler Straße aus

1.2 Bisheriges Planrecht und Erforderlichkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35

Hierzu ist insbesondere die zukünftige Ausweisung des Bereichs als Kerngebiet – MK – gem. § 7 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 notwendig.

Ausweisung des Bereichs als Kerngebiet (MK)

Bisher ist auf den Flächen des Einzelhandelsbetriebs und in seiner Umgebung im Rahmen der Festsetzungen des hier rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 Mischgebiet – MI – gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Die bauliche Umsetzung der angestrebten Größenordnung einer max. Verkaufsfläche von 1.400 m² für die Einzelhandelseinrichtung ist hier im Rahmen des noch rechtswirksamen Mischgebietes planungsrechtlich nicht zulässig.

Bisherige Ausweisung: Mischgebiet (MI)

1.3 Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 wird daher gleichzeitig dieser Bereich des bisher hier gelten-

Teilaufhebung des B-Plans Nr. 12

den Bebauungsplanes Nr. 12 aufgehoben.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Beschlüsse

Aufstellungs-beschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt hat in ihrer Sitzung am …… beschlossen, für das Gebiet östlich der Kieler Straße / B4, nördlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße Am Markt (Flur 5/Teilflurstück 24/15) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 aufzustellen.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

§ 13a BauGB

Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und somit im „beschleunigtem Verfahren“ aufgestellt wird.

Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 handelt es sich eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei der eine geordnete städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der Ortsmitte Bönningstedts gewahrt bleibt.

Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 2.750 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und ist damit deutlich kleiner als die im § 13a BauGB genannten 20.000 m² als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auswirkungen der Anwendung des § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in die Planung eingestellt werden. Darüber hinaus ist ebenso ein Artenschutz - Fachbeitrag zu arbeiten.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens" nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Gemeinde kann daher bestimmen, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Hiervon wird von der Gemeinde Bönningstedt insoweit Gebrauch gemacht, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) nicht durchgeführt wird, sondern wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen wird.

Aufgrund der Thematik der verbesserten Nahversorgung im Ortskernbereich soll jedoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Dies soll durch eine einmalige abendliche Informationsveranstaltung (frühzeitige Unterrichtung und Erörterung) mit anschließender Gelegenheit zur Stellungnahme durch die Öffentlichkeit vorgesehen werden.

Ebenso ist die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung" zum Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Durchführungsverpflichtung

Bei Anwendung des § 12 BauGB „Vorhabenbezogener Bebauungsplan" muss der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein (der Vorhabenträger ist insoweit bereits Eigentümer der der betreffenden Grundstücke sowie der bestehenden baulichen Anlagen) und sich zur Durchführung des Vorhabens (Erweiterung der Verkaufsflächen des Rewe-Marktes) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten (u.a. durch Abschluss eines sogenannten Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Bönningstedt vor Satzungsbeschluss).

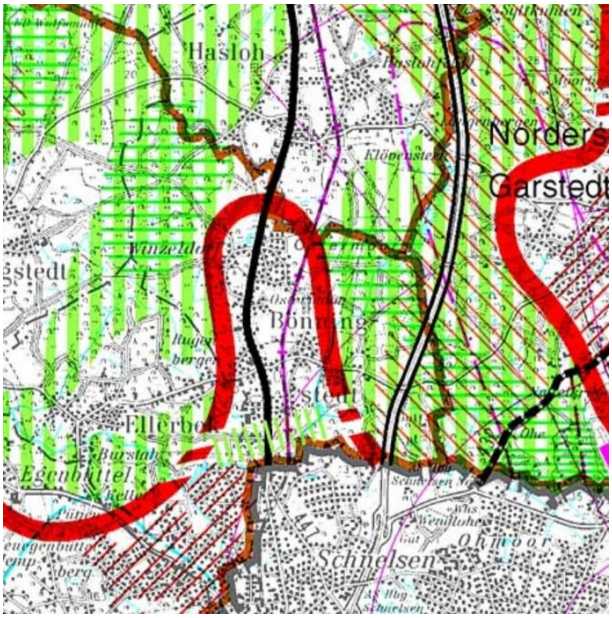
Vorhaben- und Erschließungsplan

Darüber hinaus muss parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der sogenannte Vorhaben- und Erschließungsplan (hochbauliche Funktionspläne) konkret entwickelt werden. Diese hochbaulich – architektonischen Pläne und Erläuterungen werden verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und liegen in wesentlichen Teilen bereits vor.

2.4 Landesplanerische Aspekte

Regionalplan

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: *Die Gemeinde Bönningstedt und die östlichen Ortsteile der Gemeinde Ellerbek bilden einen <u>besonderen</u> Siedlungsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hamburg. Die städtebauliche Entwicklung von Bönningstedt ist durch die verkehrsgünstige Lage bedingt. Die weiteren Planungen sollten sich auf die Verdichtung des Ortskerns und die Herausbildung eines Siedlungsschwerpunktes im engeren Bereich des AK N Haltepunktes richten.*

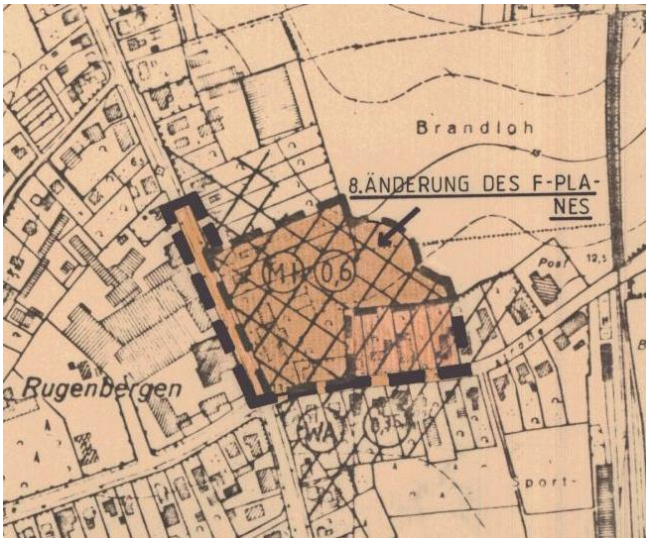


Ausschnitt Planzeichnung Regionalplan

Ortskern

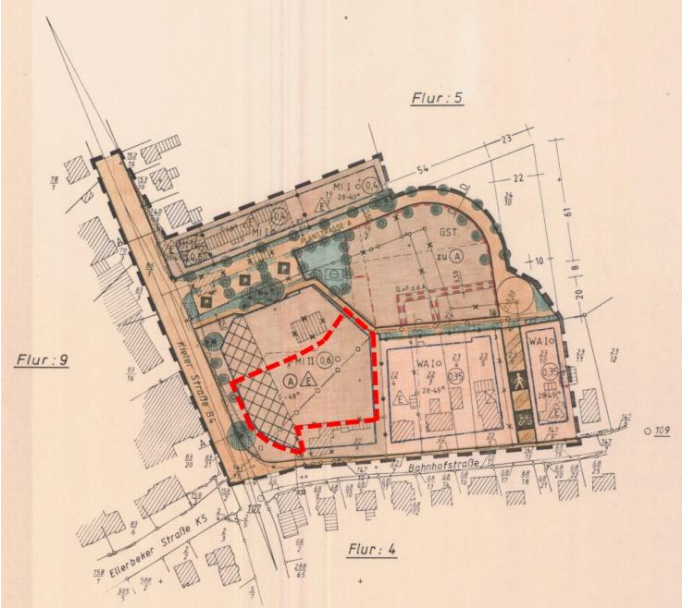
Die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung im Ortskern unterstützt dabei das o.g. landesplanerische Ziel diesen Siedlungsbereich weiter zu verdichten und zu stärken. Widersprüche zu den Aussagen des Regionalplanes sind nicht erkennbar.

2.5 8. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 12



Planzeichnung 8. Änderung des FNP

Die bisher rechtswirksame 8 Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 Mischgebiet dar. Darüber hinaus wurde auch eine maximale Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 dargestellt.



Planzeichnung B-Plan Nr. 12 mit rot markierten Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 35

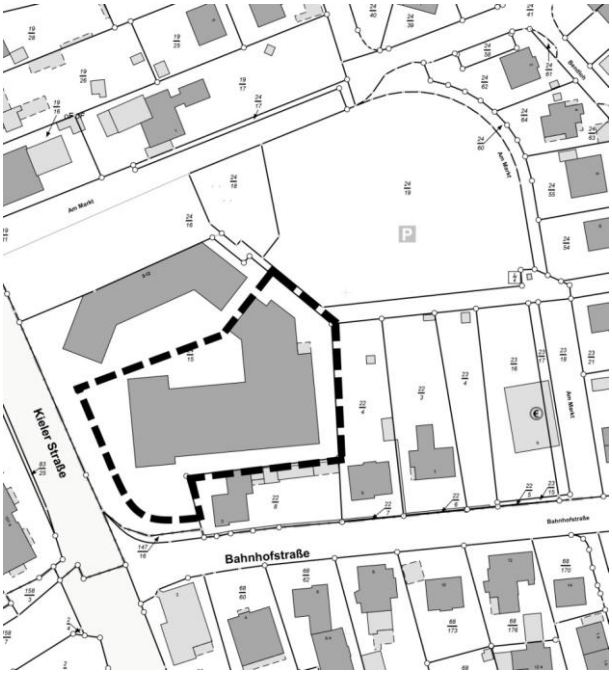
Auf Grundlage der Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan Nr. 12 entwickelt. Dieser sieht entsprechend für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 ebenfalls Mischgebiet sowie eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit und einen GFZ von 0,6 vor.

Mit diesen Ausweisungen bzw. Festsetzungen wäre die gewünschte und auch erforderliche Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung planungsrechtlich nicht zulässig. Daher wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgehoben, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Städtebaulicher Kontext

3.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Ortsgefüge

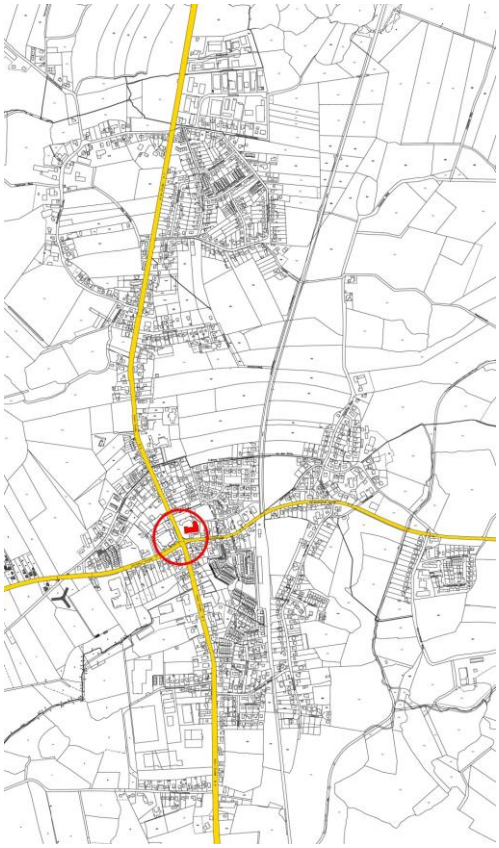
Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst nur den bestehenden Gebäudekomplex der Einzelhandelseinrichtungen sowie die direkt umgebenden funktionalen Freibereiche und ist damit auf die hochbaulichen Erweiterungen im direkten Anschluss an den bestehenden Rewe-Markt abgestimmt.



Lageplan
Plangeltungsbereich

Die räumlich benachbarten Bereiche sind darüber hinaus geprägt durch die Kreuzung der wichtigsten Straßen Bönningstedts (Bahnhofstraße / Norderstedter Straße Richtung Norderstedt, Kieler Straße nach Norden Richtung Quickborn und nach Süden Richtung Hamburg sowie Ellerbeker Straße nach Westen Richtung Rellingen und Pinneberg).

Zentraler Kreuzungsbereich



Übersichtskarte

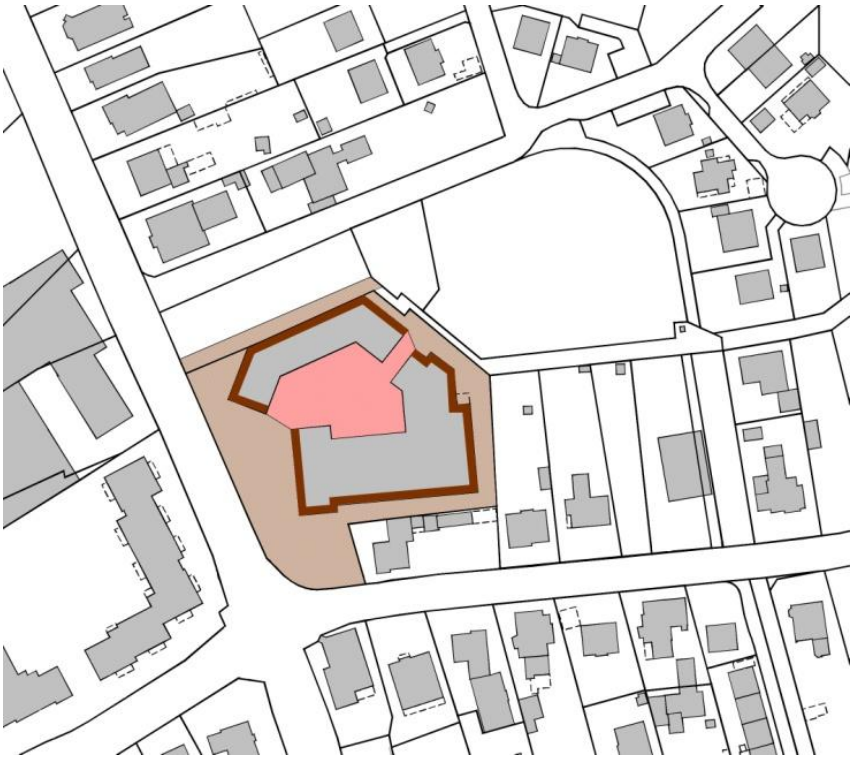
Diese verkehrliche Lagegunst verursachte letztendlich auch die Ansiedlung einer Vielzahl von weiteren Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie, sonstigen Dienstleistern und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in der weiteren Umgebung, die zusammen diesen Bereich als zentralen Ortsmittelpunkt prägen und charakterisieren

Verkehrliche Lagegunst

3.2 Zustand des Plangebiets und der umgebenden Bereiche

Die bestehende bauliche Anlage (neben der Einzelhandelseinrichtung des Rewe – Marktes befinden sich hier auch eine SB - Filiale einer Bank sowie ein Reisebüro und Wohnungen in den Obergeschossen) sowie das nördlich und außerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Plans Nr. 35 gelegene bauliche Pendant hierzu (u.a. mit einem Bäcker, einer gastronomischen Einrichtung sowie einer Apotheke, Ärzte und Wohnungen in den Obergeschossen etc.) schließen sich räumlich und gestalterisch zu den umgebenden Außenbereichen überwiegend ab – die Zugänge zu den o.g. öffentlich nutzbaren Einrichtungen erfolgen ausschließlich über den zentralen Freiraum / Platz zwischen den beiden Gebäudekomplexen, der gleichzeitig auch die Durchquerung des Bereichs ermöglicht.

„Introvertiertes“ städtebauliches Ensemble



Oberhalb des Erdgeschosses befinden sich überwiegend Wohnungen, die hier die Ortsmitte im Zusammenspiel mit den Nichtwohnnutzungen einer ansprechenden und urbanen Nutzungsmischung zugeführt haben. Dies soll auch durch die Festsetzungen im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 35 weiterhin ermöglicht werden.

Wohnen in den Obergeschossen

(Quelle: Google earth)

Schrägluftbild von Süden

Im Gegensatz hierzu haben die jeweiligen Fassaden zu den Außenbereichen (und teilweise auch Fassadenabschnitte zum innenliegenden Platz hin) eher einen rückwärtigen und geschlossenen Charakter (teilweise ohne Öffnungen bzw. nur mit einer geringen Anzahl von Öffnungen versehen). Auch die dazugehörenden Vorbereiche an den Außenfassaden (zurzeit komplett versiegelt) bedürfen hier einer stadtgestalterischen Aufwertung, da auch diese Zonen den öffentlichen Raum der Ortsmitte Bönningstedts nachhaltig prägen und charakterisieren.

„Ungestaltete“ Vorzonen

Durch die vorgesehene bauliche Maßnahme (Erweiterung des Rewe-Marktes) wird hier insbesondere die Fassade des Einzelhandelsbetriebes zur Kieler Straße hin einer besseren Fassadengestaltung und damit auch einer besseren Stadtgestaltung zugeführt.

Bestehende Fassaden des Rewe-Marktes

Übergangszone zu den Kundenstellplätzen / Parkplätzen

Anlieferungszone

Der Bereich zwischen den baulichen Anlagen und der nordöstlich gelegenen Stellplätze nimmt eine Vielzahl von weiteren Unterfunktionen auf, die hier aufgrund ihrer unterschiedlichsten Gestaltung, Funktion, Größe und Farbgebung einen heterogenen stadträumlichen Eindruck hinterlassen. Hier befinden sich auf relativ engem Raum die Anlieferungszone des Rewe-Marktes, eine Paketstation der Deutschen Post und unter anderem eine überdachte Einkaufswagen – Stellfläche und Mülltonnenstandflächen.

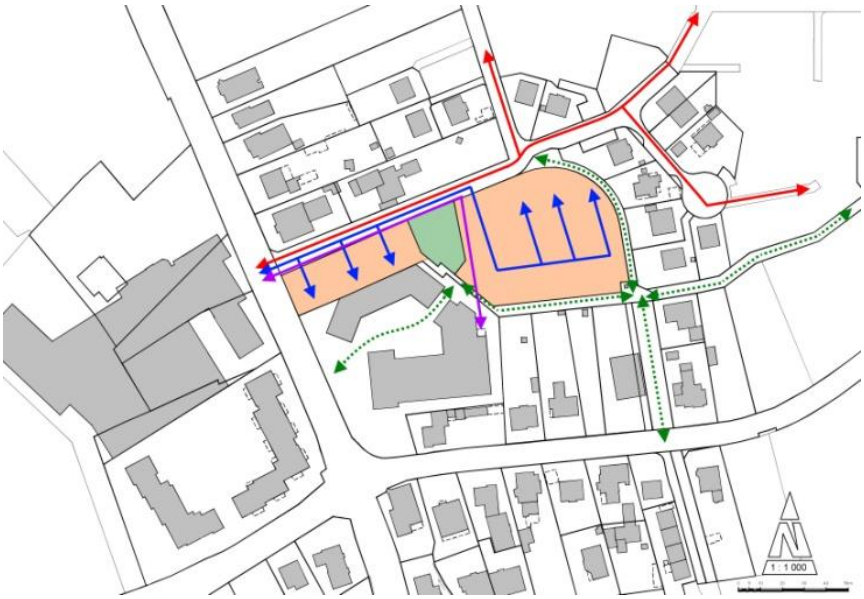
3.3 Weitere funktionale Bedingungen

Der nordöstlich angrenzende bestehende Parkplatz besitzt unterschiedliche Funktionen. Einerseits dient der Parkplatz als Kundenstellplatzanlage für die Gesamteinrichtungen der Ortsmitte, jedoch ist der Parkplatz auch ansonsten von jedermann nutzbar.

Auch die Anlieferungen für die hier befindlichen Einzelhandels- und sonstigen Einrichtungen erfolgen über den oben genannten Parkplatz und übergeordnet über die Straße „Am Markt“, die nördlich der Ortsmitte an die „Kieler Straße“ anbindet.

Auch das weiter im Nordosten gelegene neue Wohnquartier wird überwiegend über die Straße „Am Markt“ erschlossen.

Diese gesamten verkehrlichen Erschließungsabläufe bündeln sich somit auf der Straße „Am Markt“. Um hier die Verkehrsabläufe zu gewährleisten, wurde im Bereich der Anbindung der Straße „Am Markt“ an die „Kieler Straße“ eine Lichtsignalanlage errichtet, die sowohl das Herein- wie auch das Herausfahren aus der Straße „Am Markt“ regelt.



Blau = Kundenverkhre

Violett = Anlieferungsverkhre

Rot = Anliegerverkhre

Grün = Fußwege

4. Beschreibung des Vorhabens

Bauliche Erweiterungen am Rewe-Markt

Aufgrund des bestehenden baulichen Ensembles sowie der im Süden und Osten gelegenen Grundstücksgrenzen kann eine bauliche Erweiterung des Rewe Marktes nur nach Westen zur Kieler Straße hin bzw. nach Süden bis zur hier gelegenen Grundstücksgrenze erfolgen.

Dies gewährleistet einen besseren straßenraumbegleitenden Fassadenstandort parallel zur „Kieler Straße“, der hier auch bau- und stadtgestalterisch eine deutlich bessere Lösung darstellt (u.a. durch einen wesentlich erhöhten Glasanteil an den Fassaden) als die bestehende bauliche Situation.

straßenraumbegleitende Fassade

(Verf.: Haake Kadoke Architekten, Lübeck)

Blau = alter Fassadenstandort

Rot = neuer Fassadenstandort

Schrägluftbild-montage

(Verf.: Haake Kadoke Architekten, Lübeck)

Begrünte Flachdächer

Das Vorhaben umfasst, aufgrund der Verkaufsflächenvergrößerung des Rewe Marktes, bezüglich der baulichen Maßnahmen nur die Erdgeschossbereiche. Diese eingeschossigen baulichen Erweiterungen sollen ein Flachdach mit Begrünung erhalten und dienen somit einer Qualitätsverbesserung für die in den Obergeschossen vorhandenen Wohnungen, da hier nunmehr auch zusätzliche und nutzbare Dachterrassen angeboten werden können. Darüber hinaus ist die Begrünung der Flachdächer auch eine Maßnahme der Stadtökologie, da hier die bestehende Aufheizung aufgrund weniger voll versiegelten Flächen vermindert werden kann. Ebenso kann hier das anfallende Niederschlagswasser in Teilen aufgenommen werden bzw. besser verdunsten.

5. Naturschutzfachliche Belange

Wird bis zur Entwurfsvorlage nachgereicht.

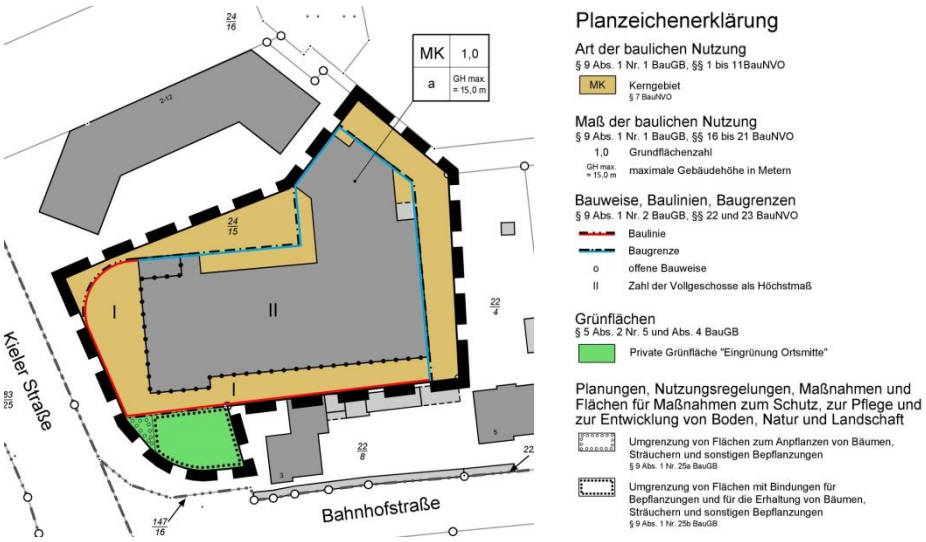
6. Lärm und Lärmschutz

Wird bis zur Entwurfsvorlage nachgereicht.

Da im Plangebiet und auch in direkt benachbarten Bereichen insbesondere schützenswerte Wohnnutzungen vorhanden sind, müssen hier verschiedene Lärmquellen untersucht und beurteilt werden. Einerseits zählen hierzu die Warenanlieferungen (Anlieferungszeiten, Anzahl der Anlieferungen Art der Lkw etc.) für den Rewe-Markt und andererseits die Gesamtverkehrssituation im Kreuzungsbereich „Kieler Straße“ / „Bahnhofstraße“ / „Ellerbeker Straße“.

Die Untersuchungen hierzu stehen noch aus, jedoch ist davon auszugehen, dass gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Wohnungen durchgeführt werden müssten. Auch weitergehende bauliche Maßnahmen an der Anlieferungszone des Rewe-Marktes sind nicht ausgeschlossen.

7. Begründung der Festsetzungen



B-Plan Planzeichnung Vorentwurf

7.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) oder Sondergebiet (SO)

Um eine Einzelhandels - Verkaufsflächengröße von 1400 m² planungsrechtlich zu ermöglichen, gibt es zwei Möglichkeiten der Baugebietsausweisung. Einerseits besteht die Möglichkeit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, andererseits sind auch in sogenannten Kerngebieten (MK, § 7 BauNVO) Einzelhandelseinrichtungen in dieser Größenordnung zulässig.

Kerngebiet

Da neben dem Einzelhandel auch andere Geschäfte und Dienstleister sowie insbesondere Wohnnutzungen in den Obergeschossen im Plangebiet vorhanden sind, wird hier der Festsetzung eines Kerngebietes der Vorrang eingeräumt, da hier die bestehende und auch weiterhin beabsichtigte Nutzungsmischung bzw. die Festlegungen zu den zulässigen unterschiedlichen Nutzungen besser gewährleistet werden können.

Die Ausweisung als Kerngebiet dient damit letztendlich auch der Stärkung des Ortskernbereichs, der auch in den angrenzenden Bereichen durch entsprechende Nutzungsmischungen geprägt ist (u.a. weitere Handelsbetriebe, Dienstleister, Gastronomie, Polizeidienstelle etc.).

Insoweit werden gemäß der Nutzungszulässigkeiten für ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO folgende Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige

Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Erweiterung des Rewe-Marktes als „vorhabenbezogene" Maßnahme auf Grundlage des § 12 BauGB wird wie folgt festgesetzt. Zulässig ist hier ein Supermarkt - Lebensmittelgeschäft bis zu einer maximalen zulässigen Verkaufsfläche von 1400 m².

Die Nutzungsregelung des § 7 BauNVO „Kerngebiete" eröffnet die Möglichkeit Wohnnutzungen spezifisch zu regeln." Insoweit werden Wohnnutzungen in den Erdgeschossbereichen ausgeschlossen, um hier den nutzungsmäßigen Vorrang für Geschäfte, Einzelhandel, Gastronomie etc. zu gewährleisten. Wohnnutzungen sind jedoch grundsätzlich allgemein zulässig in den Obergeschossen dies entspricht der Bestandssituation und auch der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Bönningstedt bezüglich der zukünftig zulässigen Nutzungen in diesem Bereich.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden dagegen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen aufgrund ihrer Flächenansprüche, die hier nicht gewährleistet werden können sowie Vergnügungsstätten, die hier den Gesamtcharakter des Gebietes nachteilig beeinflussen könnten.

Ebenfalls nicht zulässig sind Wohnungen in den Erdgeschossen, da hier einerseits im Ortskernbereich anderen Einrichtungen in der Erdgeschosszone (insbesondere Nichtwohnnutzungen) der Vorrang eingeräumt wird und andererseits damit Nutzungskonflikte (unter anderem durch Lärm oder sonstige Funktionsabläufe) vermieden werden können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 1,0

Aufgrund der bestehenden fast vollständigen Versiegelung der Flächen des Plangeltungsbereichs und auch der zukünftigen Funktion des Bereichs als Ortsmitte wird hier die Obergrenze der Grundflächenzahl für Kerngebiete gem. der BauNVO ausgeschöpft und eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Eine Reduzierung der GRZ aufgrund der vielfältigen funktionalen Abläufe (insbesondere fußgängerverkehre) im Plangeltungsbereich ist nicht möglich.

I bis II – Vollgeschosse

Festgesetzt werden ferner die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die im Rahmen des Vorhabens differenziert als eingeschossige oder zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt werden. Die Untergliederung der Geschossigkeit richtet sich hierbei nach den Vorhabenplänen. Darüber hinaus werden auch max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den Bestandswerten des nördlich gelegenen Gebäudeteils orientieren (ca. 15,0 m).

7.3 Bauweise

Abweichende Bauweise

Da der bestehende Gebäudekomplex bereits über 50 m lang ist, wird für die zukünftige planungsrechtliche Festlegung hier eine abweichende Bauweise „a“ festgelegt. Hierbei sind auch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig die jedoch seitliche Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten haben, ausgenommen das festgesetzte Baulinien ein direktes Anbauen an die Grenze vorschreiben.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Baugrenzen
Baulinien

Aufgrund der Vorhabenbezogenheit der Erweiterung des Rewe-Marktes werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen differenziert festgesetzt. So werden die Fassadenstandorte parallel zur Kieler Straße gemäß der Vorhabenplanung zwingend durch Baulinien festgesetzt. Ebenso durch Baulinien festgesetzt wird der Fassadenstandort an der südlichen Grundstücksgrenze, da hier (genauso wie die benachbarten baulichen Anlagen) auf die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Die sonstigen Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen werden dagegen durch Baugrenzen, die auch unterschritten werden können, geregelt. Eine zwingende Festlegung der zukünftigen Fassadenstandorte durch Baulinien ist hier stadtgestalterisch nicht notwendig.

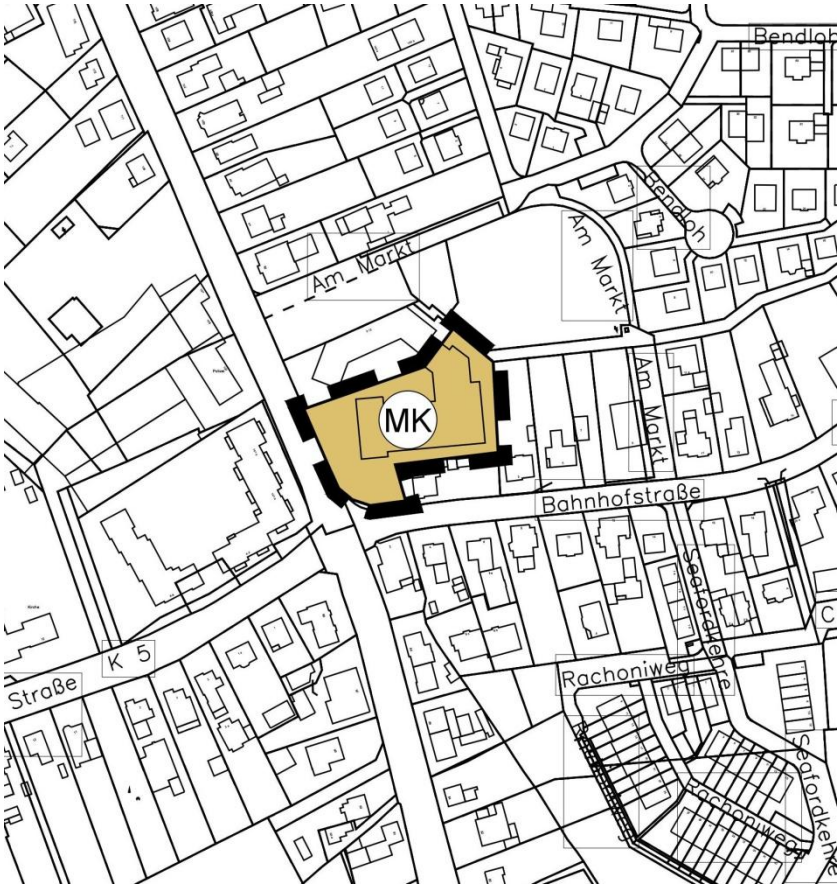
7.5 Private Grünflächen

Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Der private Grundstücksbereich (im Eigentum des Vorhabenträgers) im direkten Schnittpunkt zwischen Kieler Straße und Bahnhofstraße, der durch großkronige Bäume und Freisitzmöglichkeiten geprägt ist, soll auch zukünftig den Ortskernbereich an dieser Stelle freiraumplanerisch prägen. Entsprechend wird für diesen Bereich, im Rahmen der Festsetzung einer privaten Grünfläche, zusätzlich ergänzende Erhaltungs- bzw. Anpflanzfestsetzungen getroffen.

8. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Wie bereits unter Pkt. 2.5 dieser Begründung dargestellt, muss der Flächennutzungsplan (8. Änderung) für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 Kerngebiet (MK) dargestellt.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

MK Kerngebiet
§ 7 BauNVO