

Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 2 "Sport- und Einkaufszentrum Ludwigsfelde"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
- 1.1.1 Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe aller Art
 - 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften
 - 1.1.3 Dienstleistungsbezogene, nichtstörende Gewerbebetriebe
 - 1.1.4 Büros
 - 1.1.5 Freiberufliche Nutzungen im Sinne von § 13 BauNVO
 - 1.1.6 Spielhallen bis zur Gesamtfläche von 170 qm
 - 1.1.7 Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeiteinrichtungen
 - 1.1.8 Anlagen für soziale Zwecke (Altenreff).
- 1.2 Die Flächen für den Einzelhandel werden wie folgt beschränkt:
- 1.2.1 3.800 qm Verkaufsfläche für ein Kaufhaus / Warenhaus mit Nahrungs- und Genußmitteln, sowie Non-Food-Artikeln aller Art
 - 1.2.2 1.400 qm Verkaufsfläche für einen Textilmarkt
 - 1.2.3 600 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genußmitteln, sowie Artikeln aus dem Non-Food-Sortiment mit Schwerpunkt Drogeriewaren.
 - 1.2.4 1.000 qm Verkaufsfläche für Einzelhandelsgeschäfte aller Art mit weniger als 500 qm je Einheit.
- 1.3 Die Nutzfläche für Büros wird auf 560 qm beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ = 1,0
- 2.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Planeinschrieb. Unterer Bezugspunkt ist das Geländeniveau mit 44,90 m über NN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Ausnahmsweise können für technische Aufbauten Überschreitungen um bis zu 3 m zugelassen werden.
- 2.3 Untergeschosse sind nur bis zu einer Tiefe von 5 m unter dem Geländeniveau zulässig.

3. Bauweise

- 3.1 a = abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, für sie gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Längenbeschränkung.
- 3.2 g = geschlossene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 3 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Ergänzend gilt § 23 Abs. 3 BauNVO.

5. Pflanzgebote

- 5.1 Flachdächer sind auf einer Mindestfläche von 3.600 qm extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt min. 8 cm. Folgende Pflanzen sind zu verwenden:

Allium schoenoprasum	(Schnittlauch)
Anthemis tinctoria	(Färberkamille)
Centaurea cyanus	(Kornblume)
Dianthus carthusianorum	(Karthäusermelke)
Dianthus deltoides	(Heidenelke)
Echium vulgare	(Natternkopf)
Hieracium pilosella	(Habichtskraut)
Linum perenne	(Blaulein)
Petrorhagia saxifraga	(Steinneike)
Sanguisorba minor	(Kleiner Wiesenknopf)
Verbascum phoeniceum	(Kleine Königskerze)
Sedum acre	(Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum album	(Weißer Mauerpfeffer)

- 5.2 Die Südfassade ist auf einer Länge von 25 m mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufenden Wandmeter sind 3 Pflanzen zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden:

Clematis vitalba	(Gewöhnliche Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Parthenocissus tricuspidata	
"Veitchii"	(Selbstklimmender Wein)
Polygonum aubertii	(Schling-Knöterich).

In gleicher Weise ist die südwestliche Wand der Einhausung des Anlieferbereichs auf einer Länge von 50 m zu begrünen.

- 5.3 Für die entlang der öffentlichen Straßen festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Sie müssen mindestens dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von 16 bis 18 cm aufweisen.
- 5.4 Auf der Fläche PZ1 sind die festgesetzten Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Qualitäten und Arten nach Ziff. 5.4 zu verwenden. Dazwischen sind Strauchgruppen und Hecken zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

feucht - frisch / arm:	
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina agg.	(Hunds-Rose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum, Pulverholz)
Sorbus aucuparia	(Nordische Eberesche)

trocken / reich:	
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina agg.	(Hunds-Rose)
Rosa corymbifera	(Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rosa tomentosa	(Filz-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus Aucuparia	(Nordische Eberesche)
Thamnus Catharticus	(Purgier-Kreuzdorn)

trocken / arm:	
Genista tinctoria	(Färber-Ginster)
Juniperus communis	(Gemeiner Wacholder)
Rosa corymbifera	(Hecken-Rose)
Rosa tomentosa	(Filz-Rose)

Je qm sind 1,5 Sträucher zu verwenden.
Im übrigen ist die Fläche als extensive Wiesenfläche zu gestalten.

- 5.5 Die Fläche PZ 2 ist flächendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen, je qm sind 1,5 Sträucher zu verwenden. Es sind die Arten nach Ziffer 5.4 zu verwenden.
- 5.6 Die Fläche PZ 3 sind locker mit Sträuchern der Arten nach Ziffer 5.4 zu bepflanzen.

6. Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind die vorhandenen Gehölze in ihrem Bestand zu erhalten und ökologische aufzuwerten. Zu diesem Zweck ist eine Bepflanzung der Lücken mit einheimischen Baum- und Straucharten notwendig. Um Rückzugsgebiete für Tiere und Pflanzen zu schaffen, ist die Neupflanzung bis in eine Tiefe von 20 m vorzunehmen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Für Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

naß / arm:	
Betula pubescens	(Moor-Birke)
Pinus sylvestris	(Gemeine Kiefer)

trocken / reich:	
Betula pendula	(Sand-Birke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Pinus sylvestris	(Gemeine Kiefer)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Sorbus torminalis	(Eisbeere)

trocken / arm:	
Betula pendula	(Sand-Birke)
Pinus sylvestris	(Gemeine Kiefer)

Für Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

feucht - frisch / arm:	
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina agg.	(Hunds-Rose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum, Pulverholz)
Sorbus aucuparia	(Nordische Eberesche)

trocken / reich:	
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina agg.	(Hunds-Rose)
Rosa corymbifera	(Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rosa tomentosa	(Filz-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus Aucuparia	(Nordische Eberesche)
Thamnus Catharticus	(Purgier-Kreuzdorn)

trocken / arm:	
Genista tinctoria	(Färber-Ginster)
Juniperus communis	(Gemeiner Wacholder)
Rosa corymbifera	(Hecken-Rose)
Rosa tomentosa	(Filz-Rose)

Bei Einzelbäumen sind Hochstämme dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von min. 16 bis 18 cm zu verwenden. Für Sträucher sind zweimal verpflanzte Arten mit einer Höhe von 100 bis 150 cm zu verwenden.

7. Immissionsschutz

Der Be- und Entladehof ist zum Nachbargrundstück auf seiner gesamten Länge mit einer Betonwand abzuschirmen. Auf die Betonwand ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine lärmabsorbierende Decke aufzusetzen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege, Fahrbahnen und Fahrspuren) ist nicht verbindlich. Es handelt sich nur um einen Vorschlag.