

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## Teil B – Text

zum Bebauungsplan 17.56.01 – Genin Süd (1. Änderung) -

Fassung vom 25.10.2004

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche<sup>1</sup> (VKF) von insgesamt 78.500 m<sup>2</sup> mit den folgend aufgeführten Sortimenten und maximal zulässigen Verkaufsflächen zulässig.

1.1.1 Maximal 50.000 m<sup>2</sup> VKF für ein Möbelhaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel aller Art, Küchen-, Bad- und Büromöbel sowie Teppiche, Teppichböden und harte Fußböden.

Von den 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürfen max. 20 % für die im folgenden abschließend aufgeführten Randsortimente in Anspruch genommen werden. Bei einer geringeren tatsächlich realisierten Verkaufsfläche bezieht sich die 20 % auf die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche.

Von der nach Satz 2 auf die Randsortimente entfallenden Verkaufsflächen sind je Warengruppe max. 20 %, bei elektrischen Haushaltsgeräten incl. Großgeräten (weiße Ware) max. 30 % der tatsächlich realisierten VKF für die im folgenden aufgeführten Warengruppen zulässig:

- Haushaltswaren, Bilder, Bilderrahmen, Artikel für die Wohnraumdekoration
- Lampen und Beleuchtungskörper
- Haushaltswäsche, Gardinen und Zubehör
- Matratzen, Bettwaren und -wäsche
- Keramik-, Glas-, Porzellan- und Korbwaren, Geschenkartikel
- elektrische Haushaltsgeräte und Haushaltsgroßgeräte (weiße Ware).

1.1.2 Maximal 8.000 m<sup>2</sup> VKF für Sportartikel und Spielwaren, in max. 2 großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wobei die max. zulässige VKF für Sportartikel auf 6.000 m<sup>2</sup> und für Spielwaren auf max. 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt ist. Der Anteil der Sportbekleidung ist auf 66 % der tatsächlich realisierten VKF für Sportartikel beschränkt.

1.1.3 Maximal 15.000 m<sup>2</sup> VKF für einen großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich Gartencenter. Innerhalb der o. g. 15.000 m<sup>2</sup> VKF sind max. 700 m<sup>2</sup> VKF für zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste nach Ziff. 1.1.5 zulässig.

<sup>1</sup> Die Verkaufsfläche (VKF) ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen (Gänge, Treppen, Aufzüge) sowie Bereiche von Warenpräsentationen und Verkauf im Freien, soweit die vorgenannten Flächen den Kunden zugänglich sind. - Nicht zur Verkaufsfläche zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume.

Diese Fußnote ist Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

- 1.1.4 Maximal 1.500 m<sup>2</sup> VKF für einen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmitteln und Ge-/ Verbrauchsgütern zur Deckung des täglichen Bedarfs.
- 1.1.5 Maximal 4.000 m<sup>2</sup> VKF für sonstige Einzelhandelsbetriebe, davon gem. folgender Sortimentsliste max. 2.000 m<sup>2</sup> VKF mit zentrenrelevanten Sortimenten, wobei der jeweilige einzelne Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als max. 500 m<sup>2</sup> VKF umfassen darf.

**Zentrenrelevante Sortimente sind:**

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformhausartikel, Lebensmittelhandwerk
- Papier-, Schreibwaren, Bücher
- Antiquitäten
- Kinderartikel
- Kunst, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel
- Pharmazeutischer Bedarf, Drogeriewaren, Kosmetika
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren Stoffe, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme)
- Orthopädische Artikel
- Spielware, Bastelartikel, Sportartikel
- Haushaltsartikel, Glas/Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik
- Musikalienhandel
- Optische und feinmechanische Erzeugnissen, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Elektrowaren (weiße und braune Ware), Unterhaltungselektronik, Computer
- Nähmaschinen
- Waffen- und Jagdbedarf
- Beleuchtungskörper
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist abschließend.

- 1.2 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind zusätzlich maximal 8.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungs- und Sportstätten, Lagergebäude sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (entsprechend § 8 (3) 1 BauNVO) zulässig.

**2. Höhe der baulichen Anlagen**

In den Sondergebieten und Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe für die Anlage von technischen Aufbauten und die Herstellung besonderer Architekturelemente um max. 3 m zulässig. Diese Anlagen dürfen maximal 10 % der überbaubaren Fläche einnehmen.  
(§ 16 BauNVO)

### **3. Maß der Nutzung**

In den Sondergebieten und Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zulässig.  
(§ 19 (4) BauNVO)

### **4. Bauweise**

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen.  
(§ 22 (4) BauNVO)

### **5. Überschreitung der Baugrenzen**

5.1 In der Sondergebietsfläche ist zur Anlage von Nottreppen eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 6 m zulässig.  
(§ 23 (3) BauNVO)

### **6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

#### **6.1 Nebenanlagen**

In den Gewerbe- und Sondergebieten sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3 m sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 8 m<sup>2</sup> sowie Einfriedigungen.  
(§ 14 BauNVO)

#### **6.2 Garagen und Stellplätze**

In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 1/3 der Fläche für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffer 9.2 und 9.3 gewahrt bleiben.  
(§ 23 (5) BauNVO)

### **7. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

- Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,5 (incl. der nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) sind in den Baugebieten Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u. a. Regenwasserrückhaltebecken, Muldensysteme entlang des Knicks und Dachbegrünungen. Der Nachweis des Abflussbeiwertes  $\Psi = 0,5$  erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

- Zur Ableitung des den Abflussbeiwert von 0,5 überschreitenden Regenwassers in dem Sondergebiet 1 ist innerhalb der privaten Grünfläche westlich des Niederbüssauer Weges die Anlage von 8 Notüberläufen zulässig.  
(§ 9 (1) 16 BauGB)

## **8. Schallschutzmaßnahmen**

In den Baugebieten sind entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen die aufgrund der jeweiligen Nutzung erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 zu erfüllen.  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

## **9. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB).**

### **9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

9.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Geh- und Fahrrechte für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sind mit heimischen Laubbäumen in einem Abstand von 10 m zu bepflanzen. Zu verwendende Baumarten mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm sind Spitzahorn, Stieleiche, Esche, Winterlinde, schwedische Mehlbeere oder Vogelbeere.

9.1.2 Je 12 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Baumarten sind Spitzahorn, Hainbuche, Feldahorn, Esche und Stieleiche.

9.1.3 Innerhalb der Dorpatstraße sind innerhalb des Grünstreifens in einem Abstand von 12 m und innerhalb des Parkstreifens von 40 m heimische Laubbäume zu pflanzen. Zu verwendende Baumarten mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm sind Spitzahorn, Steileiche, Winterlinde, schwedische Mehlbeere oder Ulme. Je Baum sind mind. 6 m<sup>2</sup> große Vegetationsflächen anzulegen.

9.1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung Knick sind zur Ergänzung des Bestandes mit einem dreireihigen als Wallhecke auszubildenden Knick mit Strauchpflanzungen gem. Artenliste 9.2 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **9.2 Vorgarten**

In den Baugebieten sind innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallelverlaufenden straßenseitigen Baugrenze („Vorgarten“) mind. 1/3 der Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestanteil 1 Baum je 20 m Grundstücksbreite, Standort im Vorgartenbereich variabel), Laubgehölzen und/oder Laubholz-Schnitthecken (gem. I. 9.3) in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze für Baumpflanzungen; Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn in Sorten, Vogelkirsche, Esche, Winterlinde, schwedische Mehlbeere oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm.

Für Strauchpflanzungen: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Feldahorn, Hundsrose, Stieleiche, Vogelbeere, Holunder, Schneeball, Vogelkirsche.

Für Laubholz Schnitthecken: Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche, Liguster.

### 9.3 Stellplätze

In den Baugebieten sind Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzapflanzen. Zu verwendende Gehölze für geschnittene Hecken sind Hainbuche, Feldahorn, Liguster oder Rotbuche.

### 9.4 Einzelbäume auf den Grundstücken

In den Gewerbegebieten ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche außerhalb der in Ziffer 9.2 aufgeführten Flächen für Anpflanzungen zusätzlich ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die in Ziffer 9.1 festgesetzten Anpflanzungen können hierfür in Ansatz gebracht werden. Zu verwendende Gehölze: Artenliste gemäß Ziffer 9.2 sowie gefüllt blühende Rosskastanie und Baumhasel.

### 9.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickflächen) sind dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend zum Bestand zu verwenden. Die beidseits der Knicks ausgewiesenen 3 m breiten Saumstreifen sind freizuhalten.

## II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 10.01.2000 (GVÖBl. Schl.-Holt., S. 47)

### 1. Einfriedigungen

1.1 In den SO-/ GE-Gebieten sind Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

1.2 Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen straßenseitigen Baugrenze sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

1.3 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in den SO-/ GE-Gebieten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

1.4 Ausnahmen können in den GE-Gebieten von den unter II Ziffer 1.2 getroffenen Festsetzungen für Einfriedigungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 4 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

## 2. Werbeanlagen

### 2.1 Gewerbegebiete

- 2.1.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 8 m<sup>2</sup>.
- 2.1.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.
- 2.1.3 Werbeanlagen über 8 m Höhe über vorhandenen Gelände dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 2.1.4 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 15 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Länge einzelner Werbeanlagen die Länge von 15 m und die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

### 2.2 Sondergebiet

- 2.2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 8 m<sup>2</sup>.
- 2.2.2 Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.
- 2.2.3 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 2.2.4 Werbung an Fahnenmasten ist in einem Abstand von 50 m zur Straßenbegrenzungslinie der Baltischen Allee allgemein zulässig. Innerhalb des Abstandes von 50 m zur Baltischen Allee sind je 100 m Straßenlänge 3 Masten zulässig.
- 2.2.5 Innerhalb der überbaubaren Flächen ist ein Werbeturm mit einer max. Höhe von 30 m über Gelände zulässig.

Lübeck, 25.10.2004  
5.610.2 – Stadtplanung  
OI/Schr/Ti/Dz TB-17.56.01-Genin-Süd.doc  
22.10.2004



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

  
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

  
Antonius Jailer