

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B – TEXT

### Bebauungsplan 27.52.00 – Gewerbe- und Sondergebiete Dänischburger Landstraße / Schäferkamp –

Fassung vom 14.07.2003

#### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

##### 1.1 Sonstige Sondergebiete:

(§ 11 BauNVO)

1.1.1 Im **Sondergebiet (SO<sub>1</sub>)** mit der Zweckbestimmung "**Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen**" sind auf max. 30.000 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Verkaufsflächen die folgend festgelegten Nutzungen zulässig:

- max. 5.000 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Verkaufsflächen im "**House of Villeroy & Boch**" für die Produkte Keramik, Porzellan /Glas, Geschenkartikel, Fliesen, Sanitär und Wellness der Firma Villeroy & Boch:

Davon sind:

- max. 1.000 m<sup>2</sup> für die zentrenrelevanten Sortimente Glas /Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und das Thema Tischkultur ergänzende Artikel wie Einrichtungszubehör (ohne Möbel) und Heimtextilien

und

- max. 4000 m<sup>2</sup> für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente /Produkte der Firma Villeroy & Boch auf Ausstellungsflächen mit Küchen und Bädern für Fliesen, Sanitärartikel, Möbel sowie Gartenbedarf einschließlich Wintergärten

zulässig.

- max. 25.000 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Sortimente, die die Sortimente des "House of Villeroy & Boch" ergänzen:

Davon sind:

- max. 4.500 m<sup>2</sup> für die folgenden zentrenrelevanten Sortimente:
  - o Haus- und Heimtextilien;
  - o Gardinen und Zubehör, Einrichtungszubehör (ohne Möbel);
  - o Beleuchtungskörper;
  - o Haushaltsartikel, Glas /Porzellan, Keramik, Geschenkartikel;
  - o Kunst, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel;
  - o davon max. 2.000 m<sup>2</sup> VKF für einen Verbrauchermarkt

und

- max. 20.500 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Verkaufsfläche für die folgend aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimente:
  - o Küchen;
  - o Möbel;
  - o Fliesen;
  - o Sanitärartikel;
  - o Garten, Gartenmöbel;
  - o Teppiche, Bodenbeläge und auch
  - o max. 2.000 m<sup>2</sup> VKF für flächenextensive Sport- und Outdoorartikel, wie:
    - Boote,
    - Segel,
    - Segel- und Bootszubehör,
    - Zelte und
    - Fallschirme.

zulässig

Weiterhin sind im **Sondergebiet (SO<sub>1</sub>)** mit der Zweckbestimmung "**Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen**"

- ein "Keramik-Edutainment-Center" (Ausstellungspark über Gewinnung plastischer Rohstoffe, Herstellung und Formgebungsverfahren, Gestaltung, Firmengeschichte),
- gastronomische Einrichtungen,

- eine Kinderspielwelt
- ein Großkino
- ein Bowling-Center
- ein Wellness-/ Fitnessstudio und
- Veranstaltungsflächen

zulässig.

1.1.2 Im **Sondergebiet SO<sub>2</sub>** mit der Zweckbestimmung "**Hotel**" sind ein Hotelbetrieb und angeschlossene gastronomische Nutzungen zulässig.

1.1.3 Das **Sondergebiet SO<sub>3</sub> "Baumarkt"** dient der Anlage eines großflächigen Baumarktes, Gartenmarktes und eines Restaurantbetriebes.

Im Sondergebiet "Baumarkt" sind innen und außen

- Ausstellungs-, Lager- und Verkaufsflächen für Baustoffe und -elemente, Holz- und Metallwaren, Elektroinstallation und -zubehör, Sanitärelemente und -zubehör, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten,
- Pflanzen, Pflanzbehältnisse, -substrate und gartenbezogene Drogeriewaren, Gartenwerkzeuge, -zubehöre, -möbel, -spielbedarf
- und auf maximal 400 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche sortimentergänzende zentrenrelevante Waren

sowie

- ergänzend: Gastronomie, auch mit Außenverkauf (Drive-In, Autoschalter) und
- ein Parkhaus bzw. eine Parkpalette

zulässig.

Die Liste der Hansestadt Lübeck zu zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist Gegenstand der Satzung und ist anzuwenden(siehe Anlage).

1.1.4 Großflächentafeln als Fremdwerbung sind in den SO-Gebieten größer als 3 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

## 2. BAUWEISE

In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände Gebäude auch über 50 m Länge zulässig. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände /einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauord-

nungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen.  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 (4) /23 BauNVO)

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 3.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB i.V. §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1.1 Bezugshöhe gemäß § 18 BauNVO: Die nachfolgenden Festsetzungen zur Höhen- und Höhenlage sind in allen Sonder- und Gewerbegebieten auf die jeweiligen, in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte zu beziehen.

3.1.2 Die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen über der jeweiligen Bezugshöhe nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen usw.) notwendig sind. Diese Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschreiten.

3.1.3 Im Gebiet **SO<sub>1</sub>** "Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen" ist für ein Gebäude mit bis zu max. 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ausnahmsweise auch eine Gebäudehöhe von maximal 35 m zulässig.

3.1.4 In den im folgenden dargestellten Gebieten darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der hier zugeordneten maximalen GRZ von

- max. **0,85** in dem Gewerbegebiet **GE<sub>1</sub>**;
- max. **0,90** in dem Sondergebiet **SO<sub>3</sub>** sowie in dem Gewerbegebiet **GE<sub>2</sub>** und
- max. **0,80** in den Sondergebieten **SO<sub>1</sub>** und **SO<sub>2</sub>**

überschritten werden.

### 4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE

Entlang der Erschließungsstraßen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit der Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## 5. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Eine Entladezone an der Ost- und/oder Südseite des geplanten Baumarktes muss mit schallabsorbierender Unterdecke eingehaust werden.

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1.1 Die in der Planzeichnung mit G1, G2 und G3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu bepflanzen.

6.1.2 Auf den Stellplätzen in den SO-Gebieten ist pro 8 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

6.1.3 In den in der Planzeichnung nördlich des GE<sub>1</sub> und südlich des SO<sub>1</sub> „Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen“ festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen so zu ersetzen, dass die Funktion der landschaftlichen Einbindung des Geltungsbereiches aufrechterhalten bleibt.

### 6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung zwischen den beiden Teilen des SO-Gebietes „Kompetenz-Center Bau; Entertainment-Einrichtungen“ festgesetzten privaten Grünfläche sind mindestens 50% der Fläche zu entsiegeln. Dieser Flächenanteil soll unversiegelt bleiben und gärtnerisch gestaltet werden.

6.2.2 Die in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen. Das Aufkommen von Gehölzen wird durch Pflegemaßnahmen verhindert.

6.2.3 Die in der Planzeichnung mit A2 gekennzeichnete Fläche ist einer extensiven Grünlandpflege zuzuführen nach den Maßgaben des Grünordnungsplanes zuzuführen.

- 6.2.4 An den Hallen des GE<sub>1</sub> werden in Abstimmung mit der UNB an geeigneten Stellen Nisthilfen für Schwalben und Mauersegler angebracht, sowie Fledermausquartiere, soweit sie von Abbrucharbeiten betroffen sind."

### **6.3 Zuordnung Eingriff-/ Ausgleich**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a zeichnerisch und textlich festgesetzten Flächen und Maßnahmen übernehmen Ausgleichsfunktion. Sie werden den Baugebieten nach Verteilungsschlüssel im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplans zugeordnet.  
(§9 Abs. 1a BauGB)

## **II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO Schl.-Holst.)

1. Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung dürfen eine Größe von 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
2. Anlagen der Außenwerbung, die über die Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses bzw. bei eingeschossigen Bauten über eine Höhe von 5 m hinausragen, sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, so weit sie sich in das gestalterische Gesamtkonzept in Material, Farbe und Größe einfügen, das südlich liegende FFH-Gebiet Schellbruch nicht beeinträchtigen und im Rahmen der Genehmigung mit der hierfür zuständigen Behörde abgestimmt sind.
3. Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktion auf Dächern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
4. Freistehende Masten, einschließlich Antennen- und sonst. Sendeanlagen, sind nur bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig.
5. Zur Gewährleistung der FFH-Verträglichkeit sind nach Süden zur Trave wirksame großflächige Leuchtreklamen unzulässig. Des weiteren sind für Beleuchtungen im Geltungsbereich, die nach Süden zur Trave wirksam werden und nicht durch Gebäude o.ä. abgeschirmt werden, insektenschonende Beleuchtungskörper einzusetzen. Die nähere Bestimmung, wo derartige Beleuchtungskörper eingesetzt werden sollen, erfolgt auf der Ebene der konkreten Bauanträge in Abstimmung mit der UNB.

### III HINWEISE

1. Die im schalltechnischen Gutachten vom 30.09.2002 formulierten Empfehlungen:
  - Beschränkung eines Tankstellenbetriebes im südlichen GE2 und Beschränkung der Nutzung einer Entladezone an der Ost- und/oder Südseite des geplanten Baumarktes auf die Tageszeit 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, Beschränkung des Betriebes eines Logistikzentrums im nördlichen GE1 auf die Tageszeit 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, keine Stellplatzanlagen im Vorfeld des geplanten Hotels gegenüber der Grundstücke Dänischburger Landstraße 98 – 106 (Ausnahme: max. vier Stellplätze zum Ein-/Ausstieg bzw. Be-/Entladen)sind in den weiteren Planungsschritten zu beachten. Der Nachweis zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte muss bei Bedarf in den Baugenehmigungsverfahren und/oder durch Messungen nach Inbetriebnahme geführt werden.
  
2. Gemäß schalltechnischem Gutachten vom 30.09.2002 müssen wegen erstmaliger und weitergehenden Überschreitungen der Grenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts passive Schallschutzmaßnahmen mind. im Bereich der Grundstücke Dänischburger Landstraße 78 - 92 vorgesehen werden, soweit eine Überprüfung ergibt, dass die Schalldämmungen der vorhandenen Bauteile nicht ausreichend sind. Eine konkrete Bestimmung des Umfangs der betroffenen Häuser erfolgt durch einen Sachverständigen im weiteren Verlauf der Planung.
  
3. Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.04.1993.**

**Anlage:** Sortimentsliste der Hansestadt Lübeck über zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente

**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
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportartikel
- Haushaltsartikel, Glas /Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik
- Musikalienhandel
- optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien,
- Gardinen und Zubehör, Einrichtungszubehör(ohne Möbel)
- Elektrowaren (weiße und braune Ware), Unterhaltungselektronik, Computer
- Nähmaschinen
- Waffen und Jagdbedarf
- Beleuchtungskörper
- Fahrräder und Fahrradzubehör

**Nicht-Zentrenrelevante Sortimente sind:**

- Möbel / Küchen / Badmöbel/ Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rollläden,
- Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge
- Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Garten
- Werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher
- Campingartikel
- Kfz. Motorräder Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
- Boote und Bootszubehör
- Brennstoffe



Lübeck, den 30.05.2003  
5.611.3 – Stadtentwicklung



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Im Auftrag

 

Franz-Peter Boden

Lorenzen

Bausenator