



Flur 7

M. 1 : 1000
Katasteramt Lübeck

ZEICHENERKLÄRUNG

<p>Bestimmungen</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel -</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>OK Höhe der baulichen Anlagen hier: Oberkante als Höchstmaß</p> <p>GR Grundfläche</p> <p>BGF Bruttogeschossfläche als Höchstmaß</p> <p>3. Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Baugrenze Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</p> <p>ST Fläche für Stellplätze, Fahrräder und Einrichtungen für Einkaufswagen</p> <p>AZ / M Anlieferungszone / Müllsammelfläche</p> <p>WAL Fläche für Werbeanlagen</p>	<p>4. Verkehrsflächen</p> <p>Zu- / Aus- und Umfahrt</p> <p>Ein- und Ausfahrt</p> <p>5. Versorgungsleitung</p> <p>unterirdisches Stromkabel der Stadtwerke Lübeck</p> <p>6. Grünflächen</p> <p>Private Grünflächen</p> <p>7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Bäume, zu erhalten</p> <p>Bäume, anzupflanzen</p> <p>8. Flächen, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind</p> <p>Bodenverunreinigungen ohne zwingende Sanierungsrelevanz</p>	<p>Räumlicher Geltungsbereich einer einzelnen Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist § 12 (4) BauGB</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe - (§ 11 BauNVO)</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)</p> <p>FH / OK Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) hier: Firsthöhe / Oberkante als Höchstmaß</p> <p>3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)</p> <p>Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23 BauNVO)</p> <p>4. Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 b BauGB</p> <p>Bäume, zu erhalten</p>
---	---	---

Planzeichen ohne Normcharakter

- Gebäude, künftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 29** / **41** Flurstücknummer
- 10,38** Höhenpunkte über NN

TEIL B - TEXT

Vorhaben- und Erschließungsplan

Planungsrechtliche Bestimmungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für großflächigen Einzelhandel- dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Durchzuführen sind folgende Vorhaben:

- 1 Verbrauchermarkt mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von höchstens 3.100 qm und einer Verkaufsfläche von höchstens 2.400 qm
- 1 Lebensmittel-Discountmarkt mit einer BGF von höchstens 1.350 qm und einer Verkaufsfläche von höchstens 900 qm
- 1 Drogeriemarkt mit einer BGF von höchstens 775 qm und einer Verkaufsfläche von höchstens 600 qm
- 1 Fachmarkt mit einer BGF von höchstens 775 qm und einer Verkaufsfläche von höchstens 700 qm

1.2 Im räumlichen Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt sind zulässig:

- 1 Backwarenladen
- 1 Tabak-, Zeitungs- und Zeitschriftenladen mit Lotto-Toto-Annahme
- 1 Postagentur
- 1 Bankautomatenbereich

Die Nutzflächen dieser Betriebsarten sind bei der Ermittlung der BGF und der Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt mitzurechnen.

1.3 Für den Fachmarkt sind folgende Sortimente zulässig:

- Getränke Einzel / -großhandel
- Zoartikel, Tierhaltung und Kleintiere
- Möbel, Küchen, Badmöbel, Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rollläden, Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge
- Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher
- Campingartikel

1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlage gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von höchstens 17.175 qm überschritten werden.

1.5 Auf der Fläche für Werbeanlagen ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt 12,80 m über NN.

1.6 Technisch notwendige Gebäude- oder Anlagenteile und Oberflächenelemente dürfen die in der Planzeichnung (Teil A) bestimmte Oberkante bis zu 2 m als Höchstmaß überragen.

1.7 Bezugspunkt für die Höhenbestimmung der Oberkante der Gebäude ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnhälfte der Kronforde Allee. Es ist jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrbahnhälfte und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen.

2.1 Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind auch in den privaten Grünflächen zulässig.

2.2 Überdachungen, Vordächer und Windschutzanlagen am Gebäude dürfen bis höchstens 5,00 m über die Baugrenze vortreten.

3. Anschluss des Vorhabengebiets an die öffentliche Verkehrsflächen

Der Anschluss des Sonstigen Sondergebiets -Gebiet für großflächigen Einzelhandel- erfolgt über die Kronforde Allee und die Straße Käninchenborn mit der in der Planzeichnung (Teil A) bestimmten Funktion. Eine zusätzliche, privatrechtlich gesicherte Zu- und Ausfahrt für Kunden, Notdienste und Ver- und Entsorgungsträger wird über die Flurstücke 29/55, 29/56 und 29/16 mit Anbindung an die Berliner Straße erfolgen.

Die Anbindung des Sonstigen Sondergebiets -Gebiet für großflächigen Einzelhandel- an die Kronforde Allee erfolgt über Knotenpunkt-Ausbaumaßnahmen sowie Markierungsänderungen innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine neu zu errichtende Lichtsignalanlage. Die vorhandene Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Kronforde Allee / Berliner Straße muss mit der geplanten Lichtsignalanlage koordiniert werden. Die Zu- und Ausfahrt für Kunden, Notdienste und Ver- und Entsorgungsträger an der Kronforde Allee wird mit einer Einbiegespur und mit einer rechts- sowie links fahrenden Abbiegespur ausgeführt.

Zu dem möglichen Baugrundstück im Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- kann eine Bedarfszu-/ausfahrt eingerichtet werden.

4. Ruhender Verkehr

In dem Vorhabengebiet werden mindestens 235 Kfz-Stellplätze und 30 Fahrradstellplätze geschaffen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz der Stadtwerke Lübeck.

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über den Anschluss entsprechender Netzanbieter.

5.2 Trink- und Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Verbindung einem Hydranten DN 100 über die Trinkwasserversorgung. Die Löschwassermenge beträgt mindestens 96 cbm je Stunde für ein Löschzeit von 2 Stunden. Von den Stadtwerken Lübeck wird ein Grundschutz innerhalb der öffentlichen Straße zur Verfügung gestellt. Die Zuleitung vom öffentlichen Netz bis zum Hydranten wird in DN 150 ausgeführt.

5.3 Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an eine vorhandene Schmutzwasserleitung der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

Das Oberflächenwasser wird versickert. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen wird ohne Behandlung einer Schacht- oder Rohrleitungsverickerung zugeführt. Das normal verschmutzte Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird einer Muldenversickerung über den A- Horizont des Bodens und / oder über einen Filter einer Rohrleitungsverickerung zugeführt.

5.4 Abfall und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine geregelte Abfuhr der Entsorgungsbetriebe Lübeck. Sollen im Zuge der Bebauung Bodenmaterialien ausgekoffert werden, sind vorhandene schlackehaltige Bodenmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Die Be- und Entladung an den Anlieferungsstationen sowie Lkw-Fahrten von der Zufahrt Käninchenborn zu den Stationen dürfen nur am Tage (6 Uhr bis 22 Uhr) ausgeübt werden, soweit die Entladung per Rollwagen oder Hubwagen erfolgt.

6.2 Andere Öffnungszeiten als die zwischen 6 Uhr - 22 Uhr bedürfen einer schalltechnischen Prüfung. Für die Zeit zwischen 6 Uhr und 7 Uhr sowie zwischen 20 Uhr bis 22 Uhr ist der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen erforderlich.

6.3 Die Oberfläche des Stellplatzes wird als ebener Pflaster ohne Fase ausgeführt, die Oberfläche der Zu- / Ausfahrt Kronforde Allee kann als geriffeltes Asphaltbeton ausgeführt werden.

6.4 Die Schalleistung der RL-Anlagen auf dem Dach, wie Lüfter, Kühllüftung, Gewerbelüftung usw., sind auf jeweils 80 dB(A) (zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr 15 dB(A) mehr) zu begrenzen.

7. Maßnahmen zum Ersatz für künftig fortfallende Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt sind

Für künftig fortfallende Bäume werden im Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 34 Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorgenommen. Neben den in der Planzeichnung bestimmten Bäumen sind 8 Bäume auf der Fläche für Stellplätze zu pflanzen.

8. Bestimmungen über die äußere Gestaltung i.V.m. § 92 (4) LBO

8.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen das in der Planzeichnung (Teil A) bestimmte Höchstmaß der Oberkante nicht überragen.

8.2 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.3 Die Fläche für Werbeanlagen ist bis auf den Standort der zulässigen Werbeanlage als Grundfläche zu gestalten.

Fläche, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet - Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe - dient vorwiegend der Unterbringung von Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetrieben.

Zulässig sind:

- Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe und Läden, die auf den Service, den Verkauf und die Vermietung i.V.m. Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen ausgerichtet sind
- Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Stellplätze, die Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes zugeordnet sind
- Anlagen für Verwaltungen und Büros, die Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes zugeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) S. 3 BauNVO).

2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten (§ 16 (2) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt 10 m über NN (§ 18 (1) BauNVO).

2.3 Bezugspunkt für die Höhenbestimmung der Firsthöhe/Oberkante der Gebäude ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnhälfte der Kronforde Allee (§ 18 (1) BauNVO). Es ist jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrbahnhälfte und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) (§ 9 (1) 24 BauGB)

3.1 Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) festgesetzt (§ 9 (1) 24 BauGB).

3.2 Im Sonstige Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- dürfen die Geräuschemissionen von Betrieben und Anlagen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von L_{WA} in dB (A) pro qm von 58 tags und 44 nachts nicht überschreiten (§ 11 (2) BauNVO).

3.3 Für die Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Büro- und ähnliche Räume und ähnliches erforderliches R' w, cw ¹ des Außenbauteils in dB
IV	66 - 70	35

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils R' W, res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)

1.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen das festgesetzte Höchstmaß der Firsthöhe / Oberkante nicht überragen.

1.2 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

DIN-Normen und andere technische Regelwerke, auf die in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplanes Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich 5 - Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

VERFAHRENSVERMERKE

<p>1. Aufgestellt aufgrund des Aufhebungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 18.09.2006. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 26.09.2006 erfolgt.</p> <p>2. Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach § 23 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Vorschriften des BauGB vom 21. Dezember 2006 übergeben. Die Bekanntmachung, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschriebenen Verfahren nach § 13 BauGB eine Durchföhrung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt ist, ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 09.03.2007 erfolgt.</p> <p>3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.03.2007 bis einschließlich 23.03.2007 ausgeschrieben worden.</p> <p>4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Schreiben vom 15.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden.</p> <p>5. Der Bauausschuss hat am 07.05.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2007 bis zum 22.06.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeit ist gemäß dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.05.2007 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekanntgemacht worden. Außerdem ist in der öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen worden, dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>7. Der katastermäßige Bestand am 13.12.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.</p> <p>8. Die Bürgerschaft hat die vorgelegten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.10.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p>9. Die Bürgerschaft hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.10.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch den Beschluss gebilligt.</p> <p>10. Ausfertigung. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzugeben.</p> <p>11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.04.2008 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Anordnung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsgegenstände geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 09.04.2008 in Kraft getreten.</p>	<p>Lübeck, den 19.03.2008 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich 5 - Planen und Bauen Bereich 5.610 - Stadtplanung im Auftrag</p> <p>gez. Franz-Peter Boden Franz-Peter Boden Bausenator</p> <p>Herbst Schrabel Herbst Schrabel</p> <p>Lübeck, den 13.12.2007 gez. Lars-Timo Voß Katasteramt</p> <p>Lübeck, den 19.03.2008 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich 5 - Planen und Bauen Bereich 5.610 - Stadtplanung im Auftrag</p> <p>gez. Herbert Schrabel Herbert Schrabel</p> <p>Lübeck, den 31.03.2008 gez. Saxe Der Bürgermeister</p> <p>Lübeck, den 08.04.2008 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich 5 - Planen und Bauen Bereich 5.610 - Stadtplanung im Auftrag</p> <p>gez. Herbert Schrabel Herbert Schrabel</p>
---	---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), nach § 9 (4) BauGB und nach § 13a BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006 sowie nach § 92 der Landesordnung, wird nach Beschließung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 11.10.2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02.77.00 -Kronforde Allee / Einzelhandel-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 02.77.00

KRONSFORDER ALLEE / EINZELHANDEL

