

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-Aannahme
- 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:

- Getränkeeinzel /-großhandel
- Zooartikel, Tiernahrung 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 Anlagen 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 Oberlichtelemente 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 Fahrhahnoberkante in der Fahrhahnmittle der Kronsfordler Allee. Es ist jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrhahnmittle und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

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 Baugrenzen vortreten.

3. Anschluss des Vorhabengebiets an die öffentlichen Verkehrsflächen

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

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 Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung der Stadtwerke Lübeck.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Verbindung einem Hydranten DN 100 über die Trinkwasserversorgung. Die Löschwassermenge beträgt mindestens 96 cbm je Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden. Von den Stadtwerken Lübeck wird ein Grundschatz 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 Rohrrigolenversickerung zugeführt. Das normal verschmutzte Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird einer Muldenversickerung über den A-Horizont des Bodens und / oder über einen Filter einer Rohrrigolenversickerung 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 Kaninchenborn 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 ebenes Pflaster ohne Fase ausgeführt, die Oberfläche der Zu-/ Ausfahrt Kronsfordter Allee kann als geriffelter Asphaltbeton ausgeführt werden.

6.4 Die Schalleistung der RLT-Anlagen auf dem Dach, wie Lüfter, Kühltürme, Gewerbekühlung 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 Plangeltungsbereich 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 Grünfläche zu gestalten.

Fläche, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist

I 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 Fahrhahnoberkante in der Fahrhahnmittle der Kronsfordler Allee (§ 18 (1) BauNVO).

Es ist jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrhahnmittle 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_w 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 Raumarbeiten 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)	Bürräume und ähnliches erforderliches $R'_{w, res}$ 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.



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Boden'.

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Schnabel'.

Herbert Schnabel