

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

zum Bebauungsplan 04.09.00 – Ziegelstraße 7-13, Teilbereich III –

Fassung 7. Mai 2010

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Stadtteilzentrum- dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung und Stadtteilversorgung. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dabei darf die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente jeweils 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im festgesetzten Baufeld 1 darf die betriebsbezogene Verkaufsfläche 550 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> und ausnahmsweise höchstens 400 m<sup>2</sup>.
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Räume für freie Berufe mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion zur Deckung des täglichen Bedarfs.
- Schank- und Speisewirtschaften mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Büros und Räume für sonstige freie Berufe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sofern diese Nutzungen im Bereich mit max. zulässiger dreigeschossiger Bebauung untergebracht werden und die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel

- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

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

### 2.1. Grundfläche

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig.

### 2.2. Trauf- und Gebäudehöhe

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Ziegelstraße im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage. Die festgesetzte Mindesttraufhöhe bezieht sich nur auf die nördliche Fassade an der Ziegelstraße.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist an der westlichen Grundstücksgrenze sowie der südlichen Grundstücksgrenze innerhalb eines 30 m breiten Streifens, gemessen von der westlichen Grundstücksgrenze aus einseitige Grenzbebauung zulässig.

## 4. Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht zwischen straßenseitiger Gebäudefassade und Straßenbegrenzungslinie. Ausnahmsweise sind Stellplätze außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn Belange des Schallschutzes dem nicht entgegenstehen und die Stellplätze nicht in festgesetzten Pflanzstreifen und nicht zwischen straßenseitiger Gebäudefassade und Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
- 5.1. Dachbegrünung  
Auf den Dachflächen der Gebäude ist auf mind. 90 % der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt  
§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB
- 6.1. Einzelbäume  
Es ist je 6 Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 6.2. Flächenhafte Bepflanzung P1  
Auf den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung P1 sind dichte lineare Heckenbepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen. Im Bereich der nordöstlichen P1-Fläche ist in die Pflanzung eine Winterlinde mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu integrieren.
- 6.3. Flächenhafte Bepflanzung P2  
Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P2 sind mind. 7 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m<sup>2</sup> zu versehen. Zur Straße Leimsiede ist eine dichte lineare Heckenbepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand in einer Breite von mind. 1,00 m vorzunehmen.
7. Maßnahmen zum Immissionsschutz  
§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
- 7.1. Haustechnik  
Die Haustechnikanlage ist auf einen Schalleistungspegel von 60 dB(A) zu begrenzen.
- 7.2. Einhausung  
Auf den mit L1 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist die Anlieferung mit einer Wandhöhe von 2 m ab Oberkante Fußboden der Laderampe einzuhausen. Das verwendete Wand- bzw. Dachmaterial muss einem Schalldämmmaß  $R_w = 25$  dB entsprechen.
- 7.3. Lärmschutzwand  
Auf der mit L2 festgesetzten Lärmschutzmaßnahme muss der Lärmschutz als Wand eine geschlossene Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mind. 40 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und beidseitig reflektierend mit einer Höhe von 1,50 m über Oberkante der Stellplatzanlage ausgebildet werden.  
  
Von den vorgenannten Festsetzungen 7.1., 7.2 und 7.3. kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Lärmschutz auch durch andere Maßnahmen erreicht wird.

## II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

### 1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Zulässig sind je Betrieb max. 2 Werbeanlagen am Gebäude in einer Größe von je max. 2,5 m<sup>2</sup>. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einzeln stehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 7 m und einer Fläche von max. 6 m<sup>2</sup> pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf 3 Flächen begrenzt. Die einzeln stehende Werbeanlage ist der Stellplatzzufahrt zuzuordnen.

### 2. Fassaden

Nordfassaden entlang der Ziegelstraße sind im Erdgeschoss durch mehrere Öffnungen in einem regelmäßigen Raster zu gliedern. Der Anteil der Öffnungen muss mind. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

## HINWEISE

1. Die gem. den Texten Nr. 5.1, 6.1, 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.
2. Das Grundstück Ziegelstraße 11-13 wird beim Fachbereich Kultur, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, der Hansestadt Lübeck seit dem Neubau der Fa. Bosch 1958 als archäologische Fundstelle unter der Nr. 5.03.32 geführt. Es wurden bereits zahlreiche Funde geborgen, die von der jüngeren Steinzeit über das frühe, hohe und späte Mittelalter bis in die Neuzeit reichen. Nähere Befundbeobachtungen sind nicht überliefert. Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen, die fachgerecht geborgen und dokumentiert werden müssen. Die Abteilung Archäologie ist daher drei Monate vor Baubeginn zu beteiligen.

Lübeck, 7. Mai 2010  
Planlabor Stolzenberg  
In Abstimmung mit 5.610.3 – Bereich Stadtplanung