

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B – TEXT

### Zum Bebauungsplan 04.10.01 – Ziegelstraße/Weidekamp

Fassung vom 13.07.2011

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

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)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio- Artikel)
  - Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel
  - Parfümerieartikel,/ Friseurartikel
  - Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
  - Schnittblumen
  - Zeitungen,/ Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermarkt)
- (§ 1 Abs.9 BauNVO)

- 1.2 Im Gewerbegebiet sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente von max. 10% der Verkaufsfläche bzw. max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

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).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind per Definition nicht nahversorgungsrelevant.  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) und von 55 dB(A) tagsüber nicht überschreitet.  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (Baugenehmigung oder immissionschutzrechtliche Genehmigung) sind zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Festsetzungen Schallimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erstellen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen.

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile aus den festgesetzten maximal immissionswirksamen Schalleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (unter Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur mit einer repräsentativen Windstatistik für Lübeck St. Lorenz Nord, ohne Berücksichtigung weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung der betriebsbezogenen Schallimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Sofern die Beurteilungspegelanteile für eine konkrete Planung innerhalb des Plangeltungsbereiches an den maßgebenden Immissionsorten um 10 dB (A) und mehr unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte liegen, befinden sich die maßgebenden Immissionsorte gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Vorhabens. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden.

## **II Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund und anderer Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde / Sachgebiet Altlasten eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.
3. Bei Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrassen können aufgrund bahnbetriebsbedingter Immissionen (Lärm und Erschütterungen) ggf. Schutzanlagen oder sonstige bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Vom Bauherrn ist die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sicherzustellen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Eingriffen in den Untergrund archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Bodeneingriffen über den Baubeginn zu informieren.

Lübeck, den 13.07.2011  
610.3 / gh