

BEBAUUNGSPLAN 04.32.00
- Bei der Lohmühle / Westhoffstraße -
Teil B - Text -
Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 06.02.2019

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ dient vor allem der Unterbringung von großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.
- 1.1.1 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ sind allgemein zulässig:
- a) in allen Teilgebieten:
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1-; dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bis zu einer Obergrenze von 400 m² branchenbezogene zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß Anlagen 2 und 3 angeboten werden,
 - Großhandelsbetriebe,
 - Verkaufsstellen für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß Anlagen 2 und 3 eines im Plangebiet ansässigen Herstellungs-, Wartungs- oder Reparaturbetriebes, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 200 m² nicht überschreitet,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - öffentliche Betriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Hotels,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für freie Berufe,
 - sonstige nicht erheblich störende Gewerbebetriebe, ausgenommen sind Spielhallen und Wettbüros im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung und die unter 1.1.2 aufgeführten Anlagen und Betrieben.
- b) darüber hinaus im Teilgebiet SO 1:
- Tankstellen.
- c) darüber hinaus im Teilgebiet SO 2:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Anlage 3 mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m², dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 angeboten werden.

- 1.1.2 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ können ausnahmsweise zugelassen werden:
- a) in allen Teilgebieten:
 - Vergnügungsstätten, ausgenommen sind Spielhallen und Wettbüros im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - b) darüber hinaus im Teilgebiet SO2:
 - ein Handels- und Geschäftsgebäude, sofern sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 3 im Teilgebiet SO 2 insgesamt 1.600 m² nicht überschreitet. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 angeboten werden.
- 1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1 m²) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden.

Tabelle Emissionskontingente

Sondergebiet	LEK tags (dB(A))	LEK nachts (dB(A))
SO 2	60	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

- 2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassadenbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens

18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

- 2.2 Die unter Ziffer 2.1 genannten Begrünungsmaßnahmen sind auf dem Baugrundstück umzusetzen.

**3. Gehrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche erfasst die Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung eines 3 m breiten Weges für Fußgänger und Radfahrer.

**4. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.

**5. Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB,**

- 5.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben.

Für Aufenthaltsräume ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen.

Für Büroräume und ähnliche Räume sind 35 dB als Korrekturwert $K_{Raumart}$ gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sich aus den für das konkrete Objekt berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (z.B. aufgrund von Gebäudeabschirmungen durch andere Gebäude innerhalb des Plangebietes oder aufgrund einer Ausrichtung der betreffenden Außenwand zu einer lärmabgewandten Seite) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) zu führen.

- 5.2 Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) von mehr als 65 dB tags ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 6.1 Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist mit standortheimischen Laubgehölzen eines Schlehens-Hasel-Knicks zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen parallel zur Straße „Bei der Lohmühle“ sind mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, durchzuführen.
- 6.3 Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu dem Gehrecht mit einer Hecke einzugrünen. Hierzu ist je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 6.4 Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, für die eine Erhaltungs- oder Pflanzbindung festgesetzt ist, ist innerhalb eines Jahres artgleicher Ersatz zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Dachflächen der Gebäude im Plangebiet ist eine extensive Dachbegrünung vollflächig vorzunehmen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO Schl.-H.)

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Drei einzeln stehende Werbeanlagen sind jeweils einzeln den drei Stellplatzzufahrten zuzuordnen.
- 8.2 Innerhalb eines 3 m tiefen Streifens parallel der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen unzulässig.

9. Einfriedungen

- 9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur in Form sichtoffener Zäune
- an der Straßenbegrenzungslinie und bis zur vorderen Baugrenze bis maximal 0,70 m,
 - auf oder hinter der vorderen Baugrenze bis maximal 2,00 m,
 - für Baugrundstücke untereinander und zu den Grünflächen bis maximal 2,00 m

Höhe zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

10. Ersatz der Bebauungspläne 04.36.04 und 04.36.06

- 10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne 04.36.04 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - und 04.36.06 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße, 6. Änderung“ außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Kampfmittel

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen für Gebäude, Leitungen und Straßenbau sind die Trassen/Flächen auf Kampfmittel (Munition) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag vom Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst) durchgeführt.

B Richtfunktrasse

Über den Plangeltungsbereich verläuft eine Richtfunktrasse. Bei Einsatz von Baukränen > 12,0 m über Gelände ist die Zustimmung der Telefonica Germany GmbH & Co OHK und der E-Plus Mobilfunk GmbH einzuholen.

C Einsicht in DIN-Normen

Die DIN 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018), DIN 45691: 2006-12, DIN ISO 9613-2, auf die in den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen die Bebauungspläne angesehen werden können, (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

V. ANLAGEN

Anlage 1

Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente:

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)

- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Anlage 2

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelz, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
- 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)

Anlage 3

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformware, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)