



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 In dem mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.2 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1 und 2 unzulässig. Gleiches gilt für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Güter gemäß Anlage 1 und 2 auch an Endverbraucher verkaufen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
 - 1.3 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb zulässig. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
 - 1.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begründung von Fassaden- oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzungen 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. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
- 3 **Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**
 - 3.1 Die Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung sind mit niedrigwachsenden Stauden oder Hecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 80 cm mit mindestens fünf Pflanzen je 1 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. Der Pflanzstreifen kann für die Anlage von Zufahrten auf einer Breite von bis zu 10,0 m je Grundstück unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 - 3.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 10 oder mehr Stellplätzen sind durch Bepflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 4 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - 4.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten. Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Im Plangebiet sind archaische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenering 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DsChG S-H umgehend zu melden.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

- Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente**
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulanzen)
 - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
 - Bücher
 - Schreibwaren (Fachhandel)
 - 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)
 - Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

- Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente**
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen
 - Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

- Anlage 3: Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente**
- Möbel (inkl. Matratzen)
 - Antiquitäten (Möbel)
 - Sportgroßgeräte
 - Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
 - Farben, Lacke
 - Tapeten
 - Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
 - Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
 - Sanitärware
 - Werkzeuge, Eisenwaren
 - Kfz-Zubehör
 - Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
 - Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
 - Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.2 bis 1.4)
 - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.4)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 2.1)
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. textl. Festsetzung 3.1)
 - Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. textl. Festsetzung 4.1)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Bemaßungen von Festsetzungen in Metern
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Anschlussbebauungspläne

- Planunterlage**
- vorhandene Gebäude mit Hausnummern
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung z.B. 23/103

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 20.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 28.06.2011 erfolgt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB ist vom 04.07.2011 bis einschließlich 15.07.2011 durchgeführt worden.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Bauausschuss hat am 16.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Lübeck, den 25.11.2015
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtentwicklung und Bauordnung
Im Auftrag Im Auftrag
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2015 bis zum 08.05.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.03.2015 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht. Im Auftrag Im Auftrag
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. L. S. gez. Boden Franz-Peter Boden Bausenator gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleitung
7. Der katastermäßige Bestand am 10.11.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Lübeck, den 16.11.2015 L. S. gez. Voß Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Lübeck, den 25.11.2015
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleitung
10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen. Lübeck, den 03.12.2015 L. S. gez. Saxe Bernd Saxe Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Lübeck, den 17.12.2015
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 16.12.2015 in Kraft getreten. L. S. gez. Schröder Karsten Schröder Bereichsleitung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB und nach § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 24.09.2015 die Satzung über den Bebauungsplan 05.33.02 - Hochstraße / Josephinenstraße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 05.33.02
HOCHSTRASSE / JOSEPHINENSTRASSE



Plangrundlage: Auszug aus der DKG 5, 2014 Übersichtsplan