

# 09.04.01 - Teilbereich II HOCHSCHULSTADTTEIL TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000

Datengrundlage ALK, Oktober 2006  
Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

## ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete  
Einkaufszentrum Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

0,85 Grundflächenzahl  
2,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen  
Strassenbegrenzungslinie  
G + R Geh- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
Grünflächenbezeichnung - siehe textliche Festsetzungen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Sonstige Planzeichen

FD Flachdach  
L-Recht Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (L-Recht) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen (vorhanden)  
Flurgrenzen  
Flurstücksnummern  
Höhe über NN  
Angaben in Meter

## TEIL B - TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind zulässig:

- Ein Warenhaus mit max. 7.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. max. 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit max. 8.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. max. 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. der Konzessionsflächen im Warenhausbereich) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb sowie einer max. Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit den Sortimenten Bekleidung/Textilien oder Unterhaltungselektronik.
- Sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 (2) 2 + 4 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO (§ 11 (3) BauNVO)

#### 2. Höhe der baulichen Anlagen

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ darf die Fassadenwandhöhe eine Höhe von mind. 8,50 m über Oberkante der zugeordneten Straßenverkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) nicht unterschreiten.  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

#### 3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist inkl. der Grundflächen der im § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen eine Grundflächenzahl bis zu 0,95 zulässig.  
(§ 19 (4) BauNVO)

#### 4. Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist  
- eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 8 m (max. bis zu einer Geschossfläche von 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zur Errichtung eingeschossiger Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe zulässig  
- eine Überschreitung der westlichen Baulinie parallel zur B 207 neu zur Errichtung von 3 Nottreppenhäusern in einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von jeweils 12 m zulässig.  
(§ 23 (2) + (3) BauNVO)

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ muss mindestens 50 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickern.  
(§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

#### 6. Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen gem. den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis VI nach DIN 4109 durchzuführen.  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

#### 7. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung

(§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)  
Die festgesetzte Aufschüttungsfläche (G 3) ist mit Landschaftsrasen und Baumreihen (Säuleneichen) zu bepflanzen.

#### II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst., S. 47))

#### 1. Werbeanlagen

- Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind zwei Hinweisschilder auf das Einkaufszentrum bis zu einer Größe von max. 8 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 8 m entlang der B 207 neu und Werbeanlagen im Bereich des geplanten Marktplatzes an der Alexander-Flemming-Straße zulässig.
- Werbung in den Obergeschossen im in Attikabereich ist bis zu einer Gesamtlänge von max. ¼ der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die Länge der einzelnen Werbeanlage darf 30 m nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlage darf die Traufhöhe ausnahmsweise max. um 1 m überschreiten.

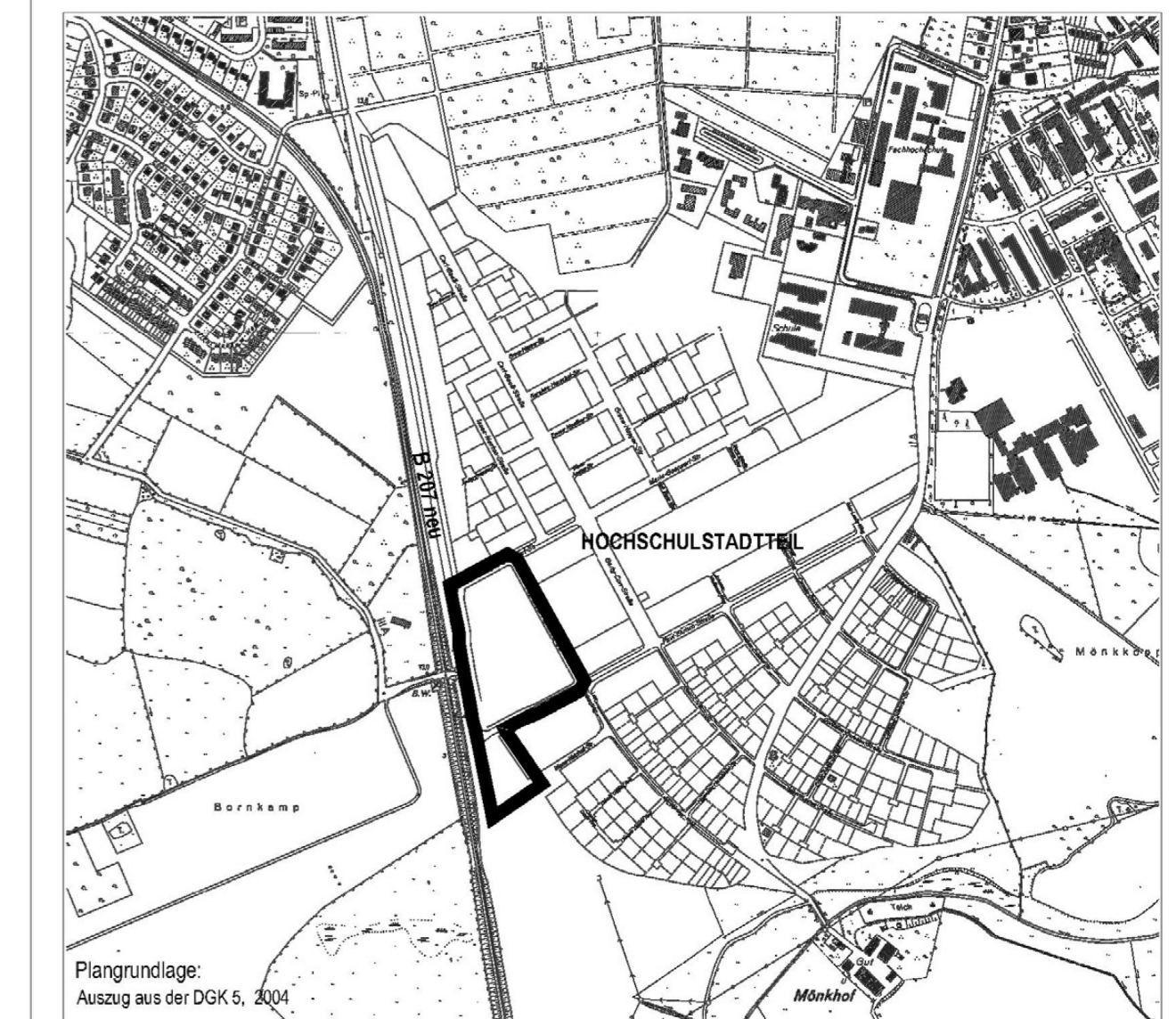
DIN-Normen und andere technische Regelwerke, auf die in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplanes Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Auf die Herbeiführung eines Aufstellungsbeschlusses wurde verzichtet.	Lübeck, den 08.11.06
2. Nach § 3 (1) Satz 2 Ziff. 1 BauGB ist von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen worden.	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.09.2006 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden.	Im Auftrag
4. Der Bauausschuss hat am 19.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	gez. Boden L. S.
5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2006 bis zum 07.11.2006 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.09.2006 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekanntgemacht worden. Außerdem ist in der amtlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.	gez. Schnabel L. S.
6. Der katasteramtliche Bestand am 02.11.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Lübeck, den 02.11.2006 gez. Scheel L. S.
7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am 29.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Lübeck, den 06.11.06 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 (2) BauGB durchgeführt.	gez. Schnabel L. S.
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.	gez. Schnabel L. S.
10. Ausfertigung Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.	Lübeck, den 21.11.06 gez. Saxe L. S.
11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.12.06 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche gemäß § 44 BauGB, hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 06.12.06 in Kraft getreten.	Lübeck, den 06. Dez. 2006 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag gez. Schnabel L. S.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 29.06.2006 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.04.01 - Teilbereich II, Hochschulstadtteil bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 09.04.01 - Teilbereich II HOCHSCHULSTADTTEIL



Hansestadt LÜBECK  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 Stadtplanung

