

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

zum Bebauungsplan 21.02.11 – Moising-West, Andersenring

(11. Änderung)

Fassung vom 02. Januar 2006

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Zulässig sind:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten, Schwerpunkt Lebensmittelmarkt, und einer maximalen Netto-Verkaufsfläche von 1.400 m².
- ein dem Einzelhandel untergeordnetem Non-Food-Sortiment auf nicht mehr als 20 % der Netto-Verkaufsfläche.

Die Netto-Verkaufsfläche (NVFK) ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen (Gänge) und innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge sowie Bereiche von Warenpräsentationen und Verkauf im Freien, soweit die vorgenannten Flächen den Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Packzonen hinter den Kassen, reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume.

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl vom 0,9 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Baukörper dürfen ausnahmsweise auch auf der Grenze gebaut werden, wenn keine sonstigen Belange dem entgegenstehen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2 Ein Überschreiten der östlichen Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet ist für folgende bauliche Anlagen bis zu einer Tiefe von 8 m zulässig (§ 23 BauNVO):
- Nebennutzflächen
 - Überdachungen
 - Eingangsbereiche

3. Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den Baugebieten sind Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die Stellplätze dürfen nur mittels wasser- und luftdurchlässigen Belägen, die eine Durchlässigkeit von 50% garantieren, befestigt werden. Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe auch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind keine Befestigungen zulässig.
- 4.2 Die im Norden des Flurstückes 29/190 stehenden Einzelbäume sind bis auf die Trauerweide (*Salix alba* var. „*Tristis*“) zu erhalten und in die Stellplatzanlage bzw. Maßnahmenfläche zu integrieren. Die Sandbirke (*Betula pendula*) im Südwesten des Flurstückes 29/190 ist ebenfalls zu erhalten.
- 4.3 Innerhalb der Maßnahmenfläche im Norden des Geltungsbereiches ist der vorhandene Gehölz- und Baumbestand durch Strauchpflanzungen zu ergänzen. Es sind mindestens 20 Stück Sträucher in der Qualität vStr. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten können dem Grünordnungsplan entnommen werden.
- 4.4 Innerhalb der Maßnahmenfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind Pflanzungen zur Fassadenbegrünung des Gebäudes vorzunehmen. Es sind mindestens 15 Stück Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen mit den im Grünordnungsplan empfohlenen Arten zu pflanzen. Es ist Containerware mit mindestens 100-150 cm langen Trieben vorzusehen. Auf der Restfläche sind mindestens 50 Stück Sträucher in der Qualität vStr. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten können dem Grünordnungsplan entnommen werden. Zusätzlich sind 5 heimische Hochstammbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ebenso sind an der Ostseite der Lärmschutzwand 1 mindestens 10 Stück Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen mit den im Grünordnungsplan empfohlenen Arten zu pflanzen. Geeignete Arten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.5 Innerhalb der Stellplatzanlage ist mindestens 1 heimischer Baum je 6 Stellplätze als HSt mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4,5 m² betragen. Geeignete Arten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.6 Das Dach des Marktgebäudes, die unter Pkt. 6.4 festgesetzte Einhausung der Ladezone und die unter Punkt 6.5 festgesetzte Lärmschutzwand 1 im Bereich der Stellplatzüberdachung im sonstigen Sondergebiet sind extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen von der Begrünung sind Dachflächen von Gebäudeteilen, wo aus technischen Gründen kein Substratauftrag mit nachfolgender Begrünung möglich ist.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen und anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1. Für den geplanten Einzelhandelsbetrieb beträgt die zulässige Betriebszeit werktags von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

5.2 Die Belieferung muss werktags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen.

5.3 In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind auf dem Gelände des Sondergebietes, mit Ausnahme des Betriebes der Technikzentralen, aus Gründen des Immissionsschutzes keine weiteren Aktivitäten zulässig.

- 5.4 Die Ladezone für die Belieferung des festgesetzten Einzelhandelsbetriebes ist gemäß Angaben der schalltechnischen Untersuchung einzuhausen. Die Einhausung ist auch im Bereich des Bodens und des Hausanschlusses fugendicht auszuführen. Die Länge der Einhausung beträgt mindestens 23 m, die Höhe 4,5 m. Die Außenbauteile sollen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w \geq 30$ dB aufweisen. Es ist ein breitbandig absorbierendes Material zu wählen, dass auch im tieffrequenten Frequenzbereich ab 125 Hz ein gutes Absorptionsvermögen ($\alpha \sim 0,5 - 0,6$) aufweist.

Die Decke der Einhausung ist mit einem schallabsorbierenden Material zu bekleiden (siehe Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen).

- 5.5 Die in der Planung festgesetzten Schallschirme (Lärmschutzwand 1 und 2) müssen gemäß der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden.

Lärmschutzwand 1 mit Stellplatzüberdachung:

Die Lärmschutzwand 1 ist reflektierend mit einer Höhe von mindestens 2 m über Stellplatzniveau und geschlossener Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mindestens 40 kg/m^2 auszuführen.

Die Stellplatzüberdachung muss mit der Lärmschutzwand 1 baulich fest und fugendicht verbunden sein. Die flächenbezogene Masse muss mindestens 10 kg/m^2 betragen.

Lärmschutzwand 2:

Die Lärmschutzwand 2 ist reflektierend mit einer Höhe von 4 m über Stellplatzniveau am Anschluss an die Einhausung, gleichmäßig abfallend auf eine Höhe von 2 m über Stellplatzniveau an der Zufahrt Schneewittchenweg auszuführen. Die geschlossene Oberfläche muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 40 kg/m^2 aufweisen.

Innerhalb dieser Anforderungen kann das Material für den Schallschirm frei gewählt bzw. kombiniert werden

(siehe Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen).

- 5.6 Die Befestigung der Wege und Zufahrten hat mit Asphalt zu erfolgen.

6. Zuordnung der Ausgleichsflächen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahme dem SO-Gebiet zugeordnet.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 1 LBO vom 10.01.2000
(GVOBl Schl.-H. S. 203)**

1. Werbeanlagen

- 1.1 In dem Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.
- 1.2 Mit dem Gebäude verbundene Anlagen der Außenwerbung dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 1.3 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur auf der Ost- und Südfassade angebracht werden und je Fassade nicht mehr als 10 m^2 Gesamtfläche aufweisen.
- 1.4 Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

- 1.5 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn von Ihnen keine die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigen Lichtemissionen ausgehen.
- 1.6 Die Werbung im Sonstigen Sondergebiet darf in der Zeit von 22:00 bis 06:00 in Richtung der Wohnbebauung eine Aufhellung von 1 Lux in der Summe nicht überschreiten.



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Boden'.

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Schnabel'.

Herbert Schnabel