



M 1 : 1000

Datengrundlage ALKIS, Febr. 2014
Herzgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig - Holstein

ZEICHNERKLÄRUNG

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Sondergebiet (SO) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum
EINKAUFZENTRUM
TEILGEBIET 1 Erklärung siehe Teil B - Text Nr. 1.1.1 bis 1.1.5
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)
GF Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 (2) BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 23 (3) BauNVO)
OK max. 32 m ü. NHN Oberkante Gebäude = max. Höhe über NHN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Parkflächen
Ein- und Ausfahrt
Bereich für Ein- und Ausfahrten
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Versorgungsfäche Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdische Wassertransportleitung
unterirdische Stromversorgung
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Sichtschutzpflanzung / Wiese
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Standort Werbeflyon
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme
geschützter Biotop: Knick im Bereich des Erhaltungsgebietes (§ 15b LNatSchG)
Darstellungen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Flurgrenzen
Vorhandene Gebäude
Wegfallende Gebäude
Flurstücksnummern
Grenze der Anschl. B-Pläne
Wegfallende Grenze des B-Plans
IV Hinweise
1 Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Amt für Katastrophenschutz, Düsterbrookker Weg 104, 24105 Kiel, rechtzeitig zu informieren.
2 Spätestens vier Wochen vor Beginn von Erdarbeiten ist der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck über die Maßnahme zu informieren.

TEIL B - TEXT

- I Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit zugehörigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.
1.2 Im Teilgebiet 1 sowie im ersten Vollgeschoss des Teilgebietes 2 sind ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsbetrieben für die unter a) und b) genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, kundenspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Friseurbetriebe, Frisursalons und Reisebüros sowie Stellplätze zulässig. Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auf insgesamt 34.300 qm, die Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 2.200 qm begrenzt. Im Einkaufszentrum sind Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen mit folgenden Sortimenten zulässig:
a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenbegrenzungen:
• Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires max. 8.200 qm
• Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung) max. 1.800 qm
• Fahrräder (inkl. Zubehör) max. 1.800 qm
• Spielwaren / Hobbybedarf max. 1.900 qm
• Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel max. 1.800 qm
• Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen), Heimtextilien
• Foto, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel (ohne Beleuchtung) max. 5.950 qm
• Großelektro, Computer, Telekommunikation, Optik max. 1.120 qm
• Bücher, Schreibwaren max. 500 qm
• Uhren, Schmuck max. 500 qm
• Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel max. 10.780 qm
b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:
• Antiquitäten (Möbel),
• Möbel (inkl. Matratzen),
• Sportgroßgeräte,
• Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat),
• Farben, Lacke,
• Tapeten,
• Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
• Fliesen, Sanitärwaren,
• Campingartikel (Zelte, Campingmöbel; ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr und Sportartikel),
• Werkzeuge, Eisenwaren,
• Kfz-Zubehör,
• Motorzubehör (inkl. Motorradbekleidung und -stiefel),
• Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
• Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierernährung, Heimtierbedarf),
• Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie
• Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kinderstühle, ohne Babybekleidung).
1.2 Im Teilgebiet 1 sind zusätzlich zu den unter Ziffer 1.1. angegebenen folgende Nutzungen zulässig:
- Flächen für ein Blutspendezentrum max. 500 m²,
- Flächen für ein Gesundheitsforum (Vortragsräume) max. 250 m².
1.3 Im Teilgebiet 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Stellplätze und Garagen in bis zu drei Garagengeschossen und einer darüber liegenden Stellplatzebene zulässig.
1.4 Im Teilgebiet 3 sind ein gastronomischer Betrieb und eine Tankstelle zulässig.
1.5 Im Teilgebiet 4 ist ein Parkhaus zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
2.2 Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände) mitzurechnen.
2.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 1 kann die festgesetzte Gebäudehöhe um 4,50 m für technische Aufbauten überschritten werden.
2.4 Im Sondergebiet Einkaufszentrum Teilgebiet 2 dürfen Dachaufbauten wie Treppenaufgänge und Fahrstuhlschächte der Hoorgarage die festgesetzte Gebäudehöhe um 7,00 m überschreiten.
3. Bauweise, Abstandsflächen (§ 22 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H)
3.1 Im Teilgebiet 4 gilt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze zwischen den Flurstücken 37/78 und 37/82) die geschlossene Bauweise für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 32,15 m ü. NHN (= ca. 14,15 m über Gelände).
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Im Bereich der Grundstücksgrenze, die dem Padelügger Weg zugewandt ist, sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind die Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen.
5.2 Der vorhandene Knick am Padelügger Weg ist frühestens alle 8 Jahre auf den Stock zu setzen. Mindestens alle 20 m sind Überhänger stehen zu lassen.
5.3 Entlang der Straßenbegrenzungslinie am Padelügger Weg ist ein 1 m hoher, nicht übersteigbarer Stabgitterzaun zu setzen.
6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
6.1 In der innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände des Knicks mit standortheimischen Sträuchern bis zu einem geschlossenen Strauchbestand zu ergänzen.
6.2 Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen entlang der Straße Herrenholz sind flächig mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbäume und Straucharten zu ersetzen.
6.3 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau standortheimischer Arten wie z. B. Spitzahorn, Harlekuhe oder Ebeneiche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m großen Baumreihe zu pflanzen.
6.4 Zweireihige Parkplatze sind in einer Gesamtlänge von mind. 10 m mit einem 1,00 m breiten Trennstreifen in der Mittelachse auszuführen. Diese Mittelachsen und der Straßen, der an das nordwestlich Gewerbestück grenzt, sind in ihrer gesamten Länge zwischen den Bäumen mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einem 80 cm breiten Pflanzstreifen zu bepflanzen: Pflanzabstand max. 60 cm, Heckenpflanze zweimal mit Ballen verpflanzt, Höhe mind. 1,00 m, Sorte z.B. Carpinus betulus (Harlekuhe).
6.5 Im Teilgebiet 2 sind die Nordost- und die Südostfassade, im Teilgebiet 4 die Nordost- und die Südwestfassade mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind auf Dauer zu erhalten.
II Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
7. Werbeanlagen
7.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig (Ausnahme siehe 7.2).
7.2 Im Bereich der Stellplatzanlage sind vier Werbetafeln mit den Maßen 2,60 m x 3,60 m für Produktwerbung der ansässigen Einzelhandelsunternehmen zulässig.
7.3 An den nach Südosten und Südwesten gerichteten Fassaden und Aufbauten des Parkhauses im Teilgebiet 2 sind keine Werbeanlagen zulässig. Gleiches gilt für die nach Nordwesten und Südwesten gerichteten Fassaden des Parkhauses im Teilgebiet 4.
7.4 Am festgesetzten Standort „W“ an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Werbeflyon mit drei Werbetafeln, bis zu einer Höhe von 27 m ü. NHN und einer je 3,30 Meter breiten Werbetafel über die volle Höhe zulässig.
7.5 Im Bereich der Stellplatzanlage sind 30 Fahnen zulässig sowie ein Preisschild für die Tankstelle bis zu einer Höhe von 25 m ü. NHN und in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand Padelügger Weg. Im Bereich der Stellplatzanlage sind zehn hinweisende Schilder mit je 2,5 qm Schriftfläche zulässig.
7.6 Im Teilgebiet 3 innerhalb des Flurstücks 37/116 ist ein Werbeflyon mit einer Höhe von 35 m ü. NHN für das Restaurant zulässig.
7.7 Auf folgenden Fassadenseiten im Teilgebiet 1 des Einkaufszentrums sind Werbeanlagen unzulässig: an der Südwestseite und an der Südostseite. Ausgenommen sind ortsliegende Schilder zur Auffindung (z.B. Warenannahme).
7.8 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
8. Sendeanlagen
8.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 sind insgesamt maximal 5 Antennen und sonstige Sendeanlagen einschl. Trägerkonstruktion auf Dächern bis zu einer Höhe von 5 m über Dach zulässig.
9. Fassade
9.1 Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist im farbgleichen roten Ziegelverblendenstein wie beim bestehenden Einkaufszentrum zu verkleiden. Glaselemente sind zulässig.
III Verhältnis zu bisher geltenden Rechtsvorschriften
1. Ersatz bisher geltender Bebauungspläne
10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne 22.55.01-Herrenholz-Süd, 22.56.00-Herrenholz-Nord, 22.55.02-Herrenholz-Süd, 22.55.03-Herrenholz-Süd, 22.55.04-Herrenholz-Süd und 22.55.07-Herrenholz-Süd außer Kraft.

Table with 2 columns: 'Im Auftrag' and 'gez.' (authorized by). It lists various officials and their roles in the planning process, including the Mayor and members of the Planning Commission.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.55.08 HERRENHOLZ - EINKAUFZENTRUM

