

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01
- Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -,
geändert durch den Bebauungsplan 27.52.02**

TEIL B - Text

(Auszug aus der Reinzeichnung des Planoriginals)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

1.1 Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses, eines Einkaufszentrums und ergänzender Fachmärkte.

1.1.1 Im Teilgebiet 1 „Einrichtungshaus“ sind ein Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsgegenstände mit den unter a) bis c) genannten Warensortimenten sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Verkaufsfläche des Einrichtungshauses ist auf insgesamt 25.500 m², die Geschossfläche für Gastronomie auf 2.600 m² begrenzt.

Im Einrichtungshaus sind folgende Sortimente zulässig:

a) Kernsortiment

- Möbel (incl. Matratzen),
- Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden.

b) Nichtzentrenrelevante Randsortimente

- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Fliesen, Sanitärwaren,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße).

c) Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- | | | |
|---|------|----------------------|
| - Spielwaren/Hobbybedarf | max. | 200 m ² |
| - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) | max. | 2.450 m ² |
| - Heimtextilien | max. | 1.070 m ² |
| - Lampen/Leuchten | max. | 1.050 m ² |
| - Großelektro (Weiße Ware) | max. | 150 m ² |
| - Lebensmittel | max. | 200 m ² |

Darüber hinaus können auf einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² Waren aller Art als Aktions- und Saisonwaren wechselnder Sortimente angeboten werden.

Überschreitungen der für das Einrichtungshaus sortimentsbezogen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen können zugelassen werden, sofern die im Einkaufszentrum für dasselbe Sortiment zulässige Verkaufsflächenobergrenze in gleichem Umfang unterschritten wird.

1.1.2 Im **Teilgebiet 2 „Einkaufszentrum“** ist ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsbetrieben für die unter a) und b) genannten Warensortimente, Schank- und Speisewirtschaften, Büronutzung sowie kundenorientierte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienste, Friseursalons und Reisebüros zulässig.

Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auf insgesamt 24.500 m², die Geschossfläche für Gastronomie ist auf 2.000 m², für Büronutzung auf 1.600 m² sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 500 m² begrenzt.

Im Einkaufszentrum sind Läden und sonstige Verkaufseinrichtungen – ausgenommen SB-Warenhäuser und eigenständige Drogeriemärkte - mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen:

- | | | |
|---|------|----------------------|
| - Bekleidung inkl. Babybekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Accessoires | max. | 5.200 m ² |
| - Sport, Outdoor (inkl. Sportschuhe / Sportbekleidung) | max. | 2.400 m ² |
| - Spielwaren / Hobbybedarf | max. | 800 m ² |
| - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) | max. | 2.050 m ² |
| - Heimtextilien | max. | 950 m ² |
| - Elektro (ohne Lampen), Foto / Film / Optik | max. | 2.600 m ² |
| - Großelektro („Weiße Ware“) | max. | 900 m ² |
| - Bücher, Schreibwaren | max. | 1.100 m ² |
| - Lebensmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel,
Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften | max. | 3.300 m ² |

Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment „Sport, Outdoor“ können ausnahmsweise Fahrräder als Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² angeboten werden.

b) Nichtzentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten (Möbel),
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Fliesen, Sanitärwaren,
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel; ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr und Sportartikel),
- Motorradzubehör (inkl. Motorradbekleidung und -stiefel),
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf),
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße) sowie
- Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung).

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben nichtzentrenrelevanter Sortimente darf jeweils 1.500 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Im **Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“** ist ein Fachmarkt für den Bau- und Gartenbedarf zulässig. Innerhalb des Fachmarktes kann auch ein Café/Bistro betrieben werden. Darüber hinaus können Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gemäß Buchstabe c) ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche des Fachmarktes ist auf insgesamt 10.000 m², die Hauptnutzfläche für ein Café/Bistro ist auf 300 m² begrenzt.

a) Zulässig sind ausschließlich die folgenden nichtzentrenrelevanten Kernsortimente:

- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat, ohne Teppiche),
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Sanitärwaren,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße).

b) Randsortimente, die zentrenrelevant gemäß "Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 sind (siehe Anlage 1), können nur ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes zugelassen werden, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment des Fachmarktes steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 100 m² und die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreiten.

c) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können innerhalb des Fachmarktes ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu 300 m² zugelassen werden, sofern der jeweilige Betrieb in einem engen funktionalen Bezug zu diesem Fachmarkt steht (wie z.B. eine Schreinerei oder ein Baumaschinenverleih).

1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die durch Wohnnutzungen geprägt sind, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebietes können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.4 - gestrichen -

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 und § 19 BauNVO)**

2.1 Im Teilgebiet 3 „Bau- und Gartenmarkt“ kann ausnahmsweise auf einer Grundfläche von bis zu 300 m² ein Gebäudeteil mit bis zu drei Vollgeschossen und mit einer Höhe (Oberkante) von bis zu 19,5 m ü. NHN zugelassen werden, sofern dieser Gebäudeteil in dem zur Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgerichteten Bereich des Baukörpers liegt. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.2 Im Sondergebiet "Fachmarkt- und 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 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 - gestrichen -

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder andere untergeordnete Bauteile wie Nottreppenhäuser um bis zu 5,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

3.2 Innerhalb der Fläche WXYZW ist eine bis zu 5,0 m breite und bis zu 5,0 m hohe Fußgängerbrücke zur Anbindung des Teilgebietes 2 „Einkaufszentrum“ an einen Bahnhaltepunkt zulässig. Die Oberkante der Brücke darf eine Oberkante von 17,0 m über NHN nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist den drei Teilgebieten des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ zugeordnet und dient dem gemeinschaftlichen Stellplatznachweis insbesondere von Kundenstellplätzen.
Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

4.2 Außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind sonstige Stellplätze z.B. für Mitarbeiter zulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Lärm sind auf den in den Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen für Lärmschutzanlagen Lärmschutzwände mit folgenden Mindesthöhen, jeweils gemessen über der Höhe der angrenzenden Fahrbahn, zu errichten:

LSW A1, B1, C1 und D 4,5 m

LSW A2 4,3 m

LSW A3 4,0 m

LSW B2 und C2 3,5 m

Die Lärmschutzwände müssen ein Schalldämmmaß von mehr als 24 dB aufweisen und - ausgenommen LSW B2 und C2 - straßenseitig hochabsorbierend ausgebildet sein.

5.2 Zum Schutz vor Lärm sind auf den in den Sondergebietsflächen festgesetzten Flächen für Lärmschutzanlagen Lärmschutzwände mit folgenden Mindesthöhen, jeweils gemessen über der Höhe der angrenzenden Stellplatzfläche bzw. Fahrgasse, zu errichten:

LSW E 4,5 m über Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche,

LSW F 5,0 m über Oberkante der Anlieferungszone für das Einrichtungshaus.

Die Lärmschutzwände müssen ein Schalldämmmaß von mehr als 24 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand LSW E muss zur Dänischburger Landstraße, die Lärmschutzwand LSW F beidseitig hochabsorbierend ausgebildet sein.

Auf die Errichtung der Lärmschutzwand F kann in Teilabschnitten verzichtet werden, sofern die Anlieferungszone für das Einrichtungshaus vollständig eingehaust wird.

- 5.3 Von den in den Festsetzungen 5.1 und 5.2 festgesetzten Mindesthöhen der Lärmschutzanlagen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz für die vor Lärm zu schützenden Nutzungen durch andere Maßnahmen nachgewiesen wird.
- 5.4 Bei der Errichtung von Lärmschutzwänden kann in Teilbereichen geringfügig vom festgesetzten Verlauf der Flächen für Lärmschutzanlagen abgewichen werden, sofern dies für die Errichtung von Durchgängen für Fußgänger erforderlich ist.
- 5.5 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989; siehe Hinweis 11) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Für die Außenbauteile von Gebäuden auf den Grundstücken Dänischburger Landstraße 72, 74 und 76 (jeweils Nordseite), 78 (Westseite), 82 bis 94 - gerade - (alle Gebäudeseiten), 96 und 98 (jeweils Ost-, Süd- und Westseite) sowie 100 bis 108 - gerade - (alle Gebäudeseiten) gelten im Erdgeschoss jeweils um 5 dB reduzierte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

- 5.6 In den Lärmpegelbereichen VI und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder

andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sind die Dachflächen der Gebäude außerhalb von Aufbauten und Solaranlagen extensiv zu begrünen.
- 6.2 Im Sondergebiet „Fachmarkt und Einkaufszentrum“ sind im Außenbereich nur insektenschonende Beleuchtungskörper zulässig.
Dies gilt nicht für die Beleuchtung von Logos und Warenzeichen an den Außenwänden von Gebäuden.
- 6.3 Bei der Beleuchtung von Logos und Warenzeichen an den südlichen Fassaden des Einrichtungshauses und des Einkaufszentrums ist zu gewährleisten, dass die Lichtwirkung nicht über die westliche Grenze des Sondergebietes hinaus reicht.
- 6.4 Zwischen den südlichen Außenwänden des Einrichtungshauses und des Einkaufszentrums im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ und der Bahnfläche sind nur nach unten strahlende Leuchten mit einer maximalen Leuchtpunkthöhe von 5,0 m zulässig. Die Anzahl der Leuchten und die Intensität der Beleuchtung sind auf ein für den Betrieb notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.
- 6.5 - gestrichen -
- 6.6 - gestrichen -
- 6.7 An den südlichen Fassaden des Einkaufszentrums und des Einrichtungshauses sowie an der östlichen Fassade des Einrichtungshauses in einer Tiefe von 50 m, gemessen von der südlichen Baugrenze, sind Fenster und Verglasungen mit speziellem Vogelschutzglas oder einem vergleichbaren Material auszustatten.
- 6.8 - gestrichen -
- 6.9 - gestrichen -

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

- 7.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sind ebenerdige Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie z.B. Spitzahorn, Hainbuche oder Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Der Abstand der in Reihe zu pflanzenden Bäume soll 10,0 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Die Anrechnung der in den Flächen A1 und E1 zu pflanzenden Bäume auf die Zahl der gemäß Satz 1 insgesamt zu pflanzenden Bäume kann ausnahmsweise zugelassen

werden, sofern das Verhältnis von einem Baum je 6 ebenerdige Stellplätze bei einem Pflanzabstand von 10,0 m nachweislich nicht erreicht werden kann.

- 7.2 In den Flächen mit Pflanzbindungen mit den Bezeichnungen A1 und A2 und der Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen mit der Bezeichnung E1 sind durchgängige Baumreihen anzupflanzen. Vorhandene Bäume in den Flächen sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren. Der Abstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht überschreiten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige, großkronige Laubbäume gleicher standortheimischer Arten zu ersetzen.

Zur Anpflanzung kommen hochstämmige, großkronige Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe in folgender Anzahl:

Fläche A1: 24 Bäume Fläche A2: 7 Bäume Fläche E1: 5 Bäume

Die Pflanzflächen sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

- 7.3 Die Flächen mit Pflanzbindungen mit der Bezeichnung A3 und die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen mit der Bezeichnung E2 sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht.

Vorhandener Gehölzbewuchs auf den Flächen mit der Bezeichnung E2 ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.

Die Pflanz- und Erhaltungsbindung in der östlichen Fläche mit der Bezeichnung E2 kann auf einer Breite von bis zu 7,0 m für die Anlage eines Weges, der der Erschließung eines Bahnhaltdepotpunktes bzw. der Überbrückung der Bahnanlagen für Fußgänger dient, unterbrochen werden.

- 7.4 Die Lärmschutzwände E und F sind auf der Straßenseite, alle übrigen Lärmschutzwände sind auf beiden Seiten durch das Anpflanzen von Rankpflanzen und/oder anderen standortheimischen Laubgehölzen so zu begrünen, dass mindestens 75 % der Wandflächen bedeckt werden. Vorhandener Gehölzbestand kann dabei angerechnet werden.

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

8. Dachaufbauten

- 8.1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ dürfen Dachaufbauten wie Treppe- und Aufzugsräume, Antennen und sonstige Sendeanlagen um maximal 3,5 m über die Oberkante der Dachfläche hinausragen.

Dies gilt auch, wenn die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um das in Satz 1 festgesetzte Maß überschritten wird.

- 8.2 In den Teilgebieten 1 und 2 des Sondergebietes „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ dürfen abweichend von der baugestalterischen Festsetzung 1.1 Anlagen zur Wärmerückgewinnung und sonstige klimatechnische Anlagen um bis zu 6,5 m über die Ober-

kante der Dachfläche hinausragen, sofern dabei folgende Mindestabstände von der Außenkante der Gebäude eingehalten werden:

- im Teilgebiet 1 „Einrichtungshaus“: 16,0 m
- im Teilgebiet 2 „Einkaufszentrum“: 12,0 m

Dies gilt auch, wenn die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um das in Satz 1 festgesetzte Maß überschritten wird.

9. Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.

9.2 Im Sondergebiet Fachmarkt- und Einkaufszentrum sind freistehende Werbeanlagen auf folgenden Außenflächen unzulässig:

- entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sowie auf den südlich daran anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie,
- entlang der östlichen Grundstücksgrenze in der gesamten Fläche zwischen dem Einrichtungshaus (bzw. dessen Verlängerung in nördlicher und südlicher Richtung) und Straßenbegrenzungslinie),
- entlang der südlichen Grundstücksgrenze in der Fläche zwischen dem Einrichtungshaus bzw. dem Einkaufszentrum und der Bahntrasse im Abschnitt zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der Linie YZ.

Auf den übrigen Flächen des Sondergebietes gelten für Werbetafeln und –fahnen folgende Beschränkungen: Die Ansichtsfläche von Werbetafeln darf 12 m², ihre Höhe 6,5 m nicht überschreiten. Die Höhe von Werbefahnen darf 12,0 m (jeweils gemessen über Oberkante Gelände) nicht überschreiten.

9.3 Innerhalb der Fläche ABCDEFGA ist ein freistehender Werbepylon (Navigationstower) mit bis zu zwei Ansichtsflächen für Werbetafeln zulässig.

Die Höhe des Werbepyloons darf 66,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die Werbetafeln müssen nach Nordwesten, Norden oder Nordosten ausgerichtet sein (Winkel zwischen Ansichtsfläche und Nord-Süd-Achse mindestens 25 Grad).

Je Ansichtsfläche können höchstens bis zu fünf maximal 25 m² große Werbetafeln sowie eine maximal 100 m² große Werbetafel angebracht werden.

9.4 Im Sondergebiet Fachmarkt- und Einkaufszentrum sind Werbeanlagen an den Außenwänden von Gebäuden, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Bahnflächen hin ausgerichtet sind, nur in Form von Firmenlogos und Warenzeichen zulässig.

9.5 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

10. Gebäudegestaltung

10.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachformen nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

10.2 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ müssen Dachaufbauten, die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

10.3 - gestrichen -

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

11. Ersatz des Bebauungsplanes 27.52.00

11.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 27.52.00 – Gewerbe- und Sondergebiete Dänischburger Landstraße / Schäferkamp –, festgesetzt durch Satzung vom 28.08.2003 und veröffentlicht am 23.12.2008, außer Kraft.

12. Planfeststellungsersetzender Charakter

12.1 Für die als Straßenverkehrsflächen überplanten Teilflächen der Bundesautobahn 226 und der Landesstraße 290 ist dieser Bebauungsplan planfeststellungsersetzend gemäß § 17b Abs. 2 Satz 1 FStrG bzw. gemäß § 40 Abs. 7 StrWG (siehe Erschließungsplan im Anhang zur Begründung).

IV. HINWEISE

- 1 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sind Erd- und Abbrucharbeiten, insbesondere Fundamenthebungen und Tiefenenttrümmerungen, durch einen Fachgutachter für Altlasten zu überwachen.
- 2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- 3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die entsprechenden Flächen auf Antrag vom Amt für Katastrophenschutz untersuchen zu lassen.
- 4 Im Sondergebiet „Fachmarkt- und Einkaufszentrum“ sowie auf den südlich hiervon gelegenen Flächen dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- 5 Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 6 Bei Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrassen können zum Schutz vor bahnbetriebsbedingten Immissionen (Lärm und Erschütterungen) ggf. bauliche oder sonstige technische Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Vom Bauherrn

ist die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sicherzustellen.

- 7 Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5.5 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem und dem Bebauungsplan 27.52.01 – Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) – in den Räumen, in denen in diese Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.1.3 und 1.2)

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, 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 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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