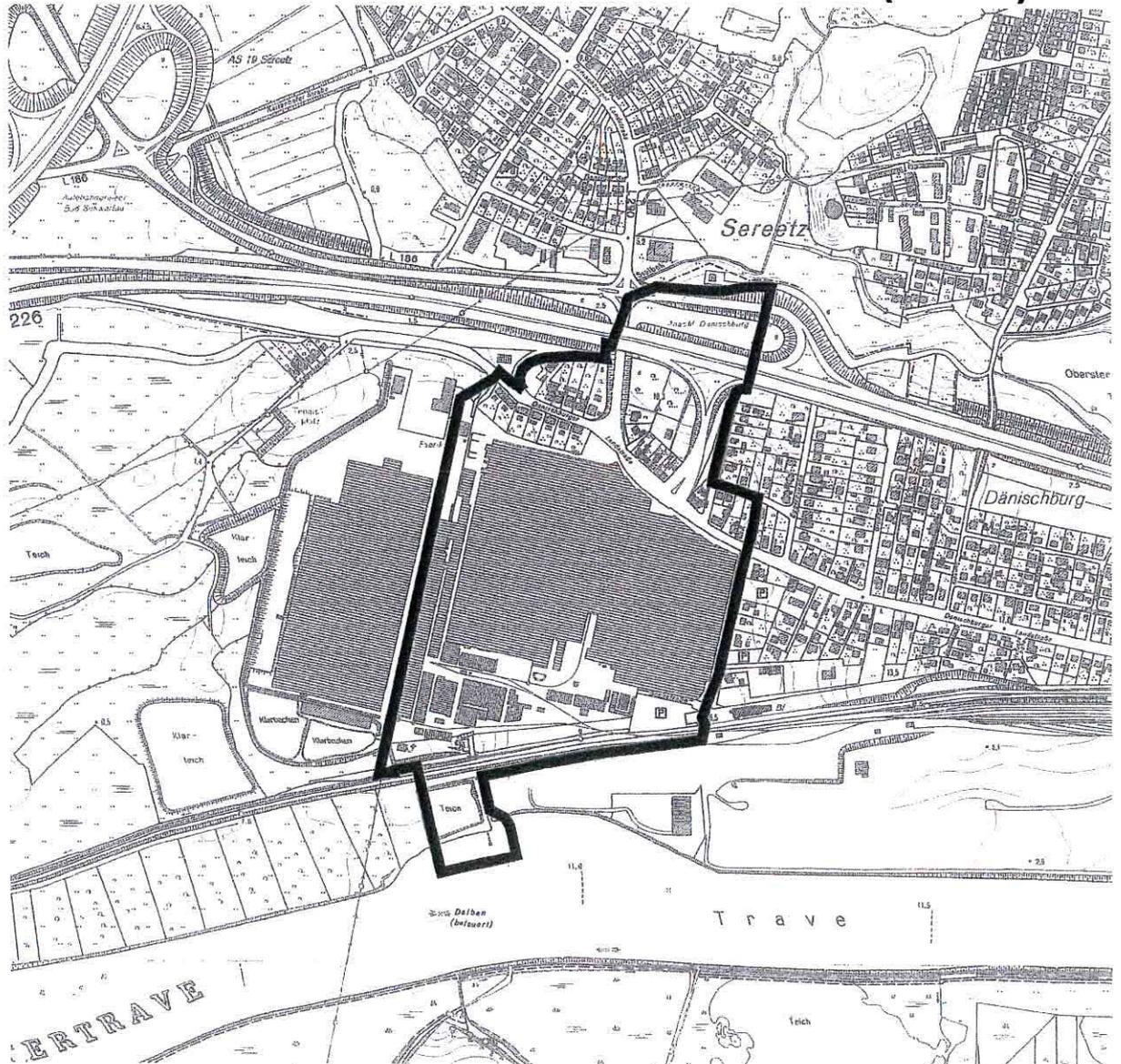


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB und nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27.52.01 - Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 27.52.01 FACHMARKT- UND EINKAUFSZENTRUM DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE (IKEA)



Stand des Verfahrens : **Entwurf zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Hansestadt LÜBECK 

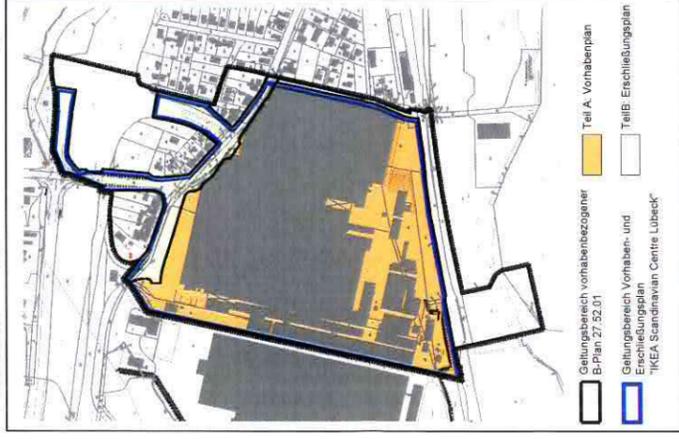
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung



27.52.01

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - SIEHE ANLAGE



Dipl. Ing. Kerstin Kummer
 Odenplan 10
 Birnbaumweg 3, 23556 Lübeck
 Tel.: 0451 / 87980-0 - Fax: 0451 / 87980-40

Lageplan

Gemeinde:	Hemsestadt Lübeck
Gemarkung:	Stiens
Flur:	-
Flurstück:	-
Auftrag:	9273-6
Samml.:	9273
Zeichnung:	9273-6_Gesamt
Best.:/Blatt:	kl
Koordinatensystem:	GK
Höhenystem:	NN
Datum:	11.05.2010



im Original Maßstab 1 : 1.000
 Stand: 25.03.2011

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Entsorgungsträger und Eigentümer der Grundstücke 12012, 1228, 1713, 67, 68, 68221, 704, 705, 706

Fläche für eine Fußgängerbrücke zwischen Einkaufszentrum und OK 17,0 m ü. NHN
 max. Breite der Brücke 6,0 m

Fahrrecht zugunsten Lübeck Port Authority

Anliegesteg Personenschiffahrt

Travelförde und angrenzende Flächen

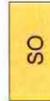
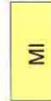
Trave

PLANZEICHENERKLÄRUNG

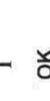
FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90).
Es gilt die Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 22. April 1993.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

-  SO Sondergebiet "Fachmarkt- und Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
-  WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

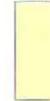
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

-  GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
-  GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
-  GF Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
-  I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
-  OK Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
-  ED nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

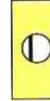
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Fußgängerbereich
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

-  Cafe/
Bistro
Fläche für ein Cafe / Bistro in privater Grünfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

-  Abwasserpumpwerk
-  Gasdruckregelstation

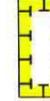
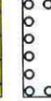
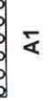
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  private Grünfläche
-  öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung der Grünfläche,
hier: Grün- und Wegeverbindung

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  Nutzung von Wasserflächen;
hier: Anlegesteg für die Personenschiffahrt

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  A1 Bezeichnung der Fläche (siehe Text Teil B)

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

-  E1 Bezeichnung der Fläche (siehe Text Teil B)
-  zu erhaltender Einzelbaum

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Flächen für Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

-  LSW A1 Bezeichnung der Lärmschutzanlage hier: Lärmschutzwand A1 (siehe Text Teil B)

-  LPB IV Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier Lärmpegelbereich IV

-  GSt Gemeinschaftsstellplätze einschließlich Anbindung an die Straßenverkehrsflächen (Zu-/Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, § 13 LBO SH)

-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

-  15m Bemaßung von Festsetzungen in Metern

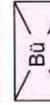
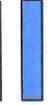
-  Umgrenzung einer Fläche für Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
-  KF2, KF3 Nummern der Kontaminationsflächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  Bahnanlage gemäß § 18 AEG
-  Bahnübergang in Bahnanlage gemäß § 18 AEG
-  Bundeswasserstraße gemäß § 1 Abs. 1 WaStrG
-  Gewässer 2. Ordnung gemäß § 3 LWG

-  L-Wall
planfestgestellter Lärmschutzwall gemäß § 17 FStrG

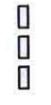
-  planfestgestellte Bundesfernstraße gemäß § 17 FStrG ohne bauliche Veränderungen

-  Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG an Bundesautobahn sowie gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Str WG Schl.-H. an Landesstraßen
-  festgesetzte Ausgleichsfläche gemäß § 15 BNatSchG

-  FFH - Gebiet Nr. 2030-392 "Travelförde und angrenzende Gebiete" gemäß § 32 BNatSchG

-  geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

-  Fahweg in öffentlicher Grünfläche (Traveweg)
-  Grandweg/Steg zur Anlegestelle
-  geplantes Gebäude
-  künftig entfallender Gebäudebestand
-  geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
-  Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne

PLANUNTERLAGE

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  vorhandene Gebäude
-  vorhandene Geländehöhe in m ü NN
-  vorhandene Gleisanlage (Gleismitte)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27.52.01
- Fachmarkt- und Einkaufszentrum Dänischburger Landstraße (IKEA) -**

**TEIL B Text
Stand: 25.03.2011**

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

- Farbe, 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 „Fachmärkte“** sind Fachmärkte oder auch ein Fachmarktzentrum für Einzelhandelsbetriebe mit den unter a) und b) genannten Kern- und Randsortimenten, sowie ein Café/Bistro zulässig. Darüber hinaus können Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gemäß Buchstabe c) ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche der Fachmärkte ist auf insgesamt 10.000 m², die Hauptnutzfläche

für ein Café/Bistro ist auf 300 m² begrenzt.

Zulässig sind ausschließlich Fachmärkte mit folgenden Sortimenten:

a) Nichtzentrenrelevante Kernsortimente:

- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat, ohne Teppiche),
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
- Sanitärwaren,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße),
- Kfz-Zubehör,
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung),
- Antiquitäten (Möbel),
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf).
- Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen, Kindersitze, ohne Babybekleidung) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m², soweit es im Teilgebiet 2 nicht angeboten wird.

Darüber hinaus ist auch der Handel mit Kraftfahrzeugen, Motorrädern und Booten zulässig.

b) Zentrenrelevante Randsortimente gemäß "Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 können ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes zugelassen werden, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment des betreffenden 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 ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von insgesamt bis zu 1.500 m² zugelassen werden, sofern der jeweilige Betrieb in einem engen Bezug zu einem Fachmarkt steht (wie z.B. eine Schreinerei in bzw. neben einem Baumarkt).

1.2 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 BauGB, § 6 BauNVO)

1.3 In der **Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Cafe/Bistro“** ist die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

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

2.1 Im Teilgebiet 3 „Fachmärkte“ 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