

Satzung der Hansestadt Lübeck über den Bebauungsplan 15.04.00 "Kronsforder Landstraße südlich BAB 20" in Verbindung mit der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck - Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als Nachbargemeinde -

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich IV	<i>Datum</i> 10.01.2022
<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf	Information OHNE Beratung
	Gemeindevertretung Selmsdorf	Information OHNE Beratung

Sachverhalt

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 06.Dezember 2021 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 15.04.00 – Kronsforder Landstraße südliche BAB 20 - und der zugehörigen 128. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die öffentliche Auslegung der Entwürfe der vorgenannten Bauleitpläne beschlossen.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt für den Bereich Kronsforder Landstraße südlich BAB 20 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbestandort.

Vorgesehen ist die Entwicklung von gewerblichen Flächen südlich der Autobahn A20. Die Flächen sollen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe jeglicher Größe genutzt werden.

Vor dem Hintergrund einer perspektivischen Erweiterung weiterer Gewerbeflächen nördlich der Kronsforder Landstraße soll der B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei neue Verkehrsknotenpunkte an die Kronsforder Landstraße schaffen.

Das Plangebiet ist insgesamt 52.7 ha groß, wovon 34,2 ha für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Die vollständigen Entwurfsunterlagen des o.g. Bauleitplanverfahrens liegen in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 während der Dienststunden im FB IV- Bauen und Gemeindeentwicklung – des Amt Schönberger Landes, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg öffentlich zur Einsicht aus.

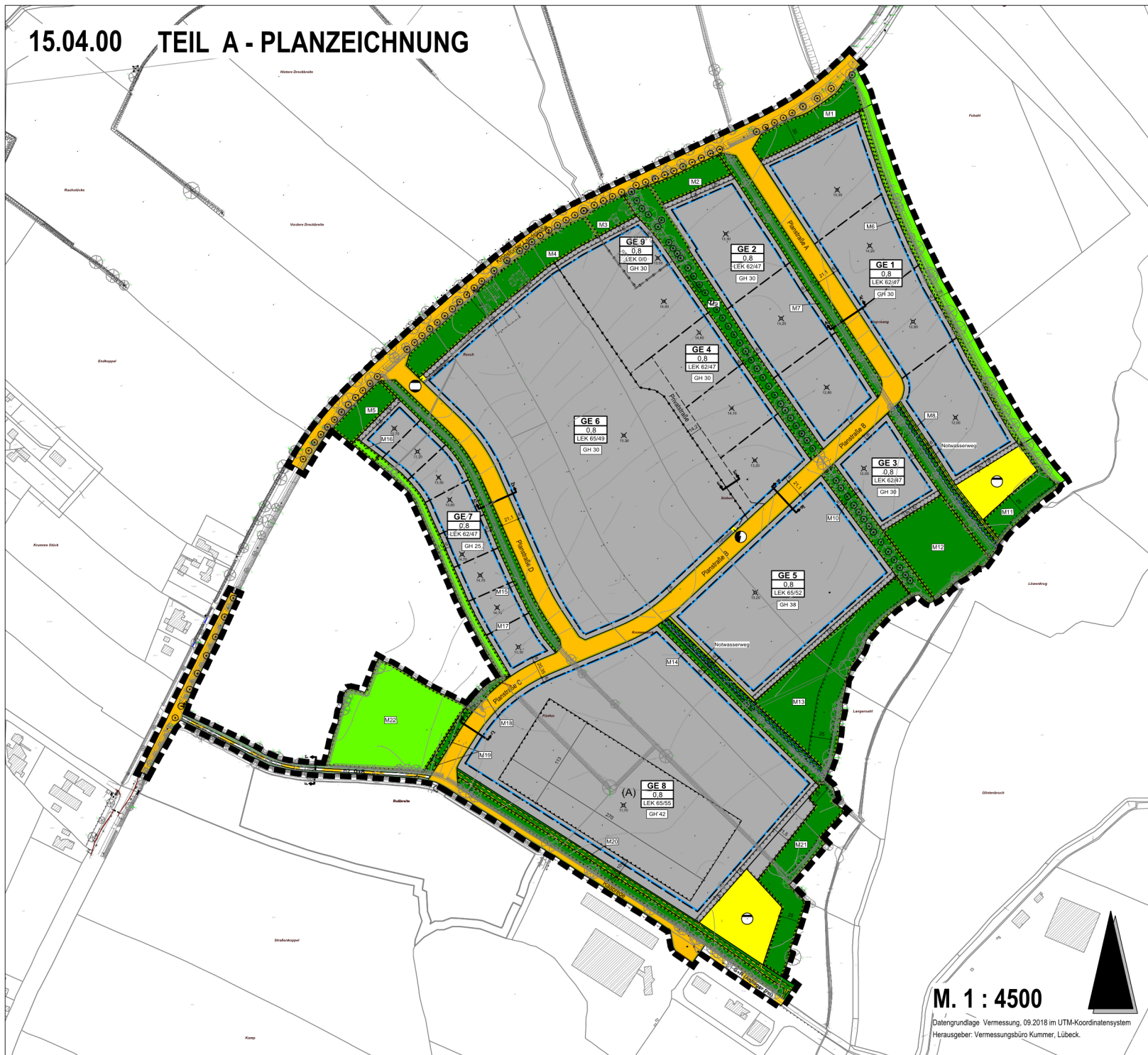
Zusätzlich sind diese auf der Internetseite im o.g. Zeitraum unter <https://www.luebeck.de/bebauungsplaene> der Hansestadt Lübeck einsehbar.

Die Gemeinde Selmsdorf wurde als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Anlage/n

1	1. Planzeichnung B-Plan 15.04.00 (öffentlich)
2	2. Textliche Festsetzungen B-Plan 15.04.00 (öffentlich)

15.04.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 4500

Datengrundlage Vermessung, 09.2018 im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Vermessungsbüro Kummer, Lübeck.

- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).
Signatur gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanVO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauVO)
 z.B. GH 30 Gebäudehöhe in Metern bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
G+R Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Ver- und Entsorgungsflächen
 Abwasserbeseitigung
 Elektrizität, Trafostation
 Gasdruckregelstation
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 Private Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
 Öffentliches Straßenbegleitgrün
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzung von Einzelbäumen
 Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchtern
 Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 z.B. 5,5 Bebauung von Festsetzungen in Metern
 geplante Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
 z.B. LEK 62/47 Lärmemissionskontingent in dB(A) (tags/nachts) (gem. textl. Festsetzungen)
 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
 z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe Textteil B)
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 Schnitt des Straßenprofils
- Planunterlage**
 Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
 zu beseitigende Gebäude mit Hausnummern
 Flurstücksgrenzen
 z.B. Flurstücksbezeichnung
 Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlich hohen geplanten Geländeoberflächen
 Bestandsbäume

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 15.04.00
- KRONSFORDER LANDSTRASSE - BAB 20 -**

Stand des Verfahrens:
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 - Stadtplanung und Bauordnung

Stand vom 08.11.2021

BEBAUUNGSPLAN 15.04.00

– Kronsforder Landstraße südlich BAB 20 –

Teil B - Text

**Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

ENTWURF

Stand: 14.12.2021

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig.

(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb höchstens 400 m² betragen, wobei die anteilige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 je Betrieb höchstens 100 m² betragen darf.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Bis zur Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung (Abriss des Wohngebäudes oder vollzogene Änderung in eine Nichtwohnnutzung) auf dem Grundstück Kronsforder Landstraße 201 (Teilgebiet GE 9) sind gemäß § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuchs im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden:

Teilgebiet	in Richtung des Immissionsortes Kronsforder Landstraße Nr. 112		in alle übrigen Richtungen	
	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
GE 1	55	40	62	47
GE 2	55	40	62	47
GE 3	55	40	62	47
GE 4	55	40	62	47
GE 5	63	47	65	52

GE 6	62	47	65	49
GE 7	55	40	62	47
GE 8	65	52	65	55
GE 9	0	0	0	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 1.4 Nach einer Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung (Abriss des Wohngebäudes oder vollzogene Änderung in eine Nichtwohnnutzung) auf dem Grundstück Kronsfordter Landstraße 201 (Teilgebiet GE 9) sind gemäß § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuchs im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden:

Teilgebiet	in Richtung des Immissionsortes Kronsfordter Landstraße Nr. 112		in alle übrigen Richtungen	
	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
GE 1	55	40	65	50
GE 2	55	40	65	50
GE 3	55	40	65	50
GE 4	55	40	65	50
GE 5	63	47	65	52
GE 6	63	47	65	52
GE 7	55	40	65	50
GE 8	65	52	65	55
GE 9	55	40	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 1.5 Im Teilgebiet GE 8 ist eine gewerbliche Nutzung mit einem dauerhaften Aufenthalt von Personen auf dem Betriebsgelände erst dann zulässig, wenn innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ein zusammenhängendes, mindestens 270 m langes, mindestens 113 m tiefes und mindestens 20 m hohes Gebäude vorhanden ist.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 1.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse II des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in den Teilgebieten GE 1, GE 7 des Gewerbegebiets

unzulässig. Anlagen, die den Klassen III und IV des Leitfadens zuzuordnen sind oder in denen Acrolein verwendet wird, sind in allen Teilgebieten des Gewerbegebiets unzulässig. Unzulässig sind jeweils auch Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindizes der dort vorhandenen Stoffe gemäß Leitfaden den jeweiligen unzulässigen Abstandsklassen zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch technische Aufbauten einschließlich Solaranlagen um höchstens 2,0 m überschritten werden. Abweichend hiervon können auf bis zu 10 % der Dachfläche Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.2 Ausnahmsweise können die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu 30 % für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 7.2 bis 7.6 gewahrt bleiben.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Für den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen ist in den Teilgebieten GE 2 und GE 7 die Herstellung von Grundstückszufahrten durch die öffentliche Grünfläche und den Knick zulässig, sofern die Zufahrten gemäß Festsetzung Nr. 7.11 ausgestaltet werden und nicht mehr als eine Zufahrt je Grundstück entsteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- 5.1 Im Teilgebiet GE 8 ist bei Gebäuden durch ein Lüftungssystem mit geeigneter Geruchsfiltertechnik sicherzustellen, dass Mitarbeiter nicht mehr als 15 % der Jahresstunden Gerüchen aus dem Biomassewerk südlich der Straße Raabrede ausgesetzt sind. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind zu öffnende Fenster in Richtung der Straße Raabrede aus geschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b-d BauGB)

- 6.1 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Mulden, Becken, Teichen, Rigolen, Zisternen, Schächten) zurückzuhalten und gedrosselt (vgl. Hinweis B) in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abzugeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, d BauGB)

- 6.2 Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden mit Baumstandorten kombinierten Mulden aufzufangen, soweit möglich zu verdunsten und zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abzugeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, d BauGB)

- 6.3 Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Glindbruchniederung anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, c, d BauGB)

7. Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Gewerbegrundstücke

- 7.1 Im Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene und vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen, unterirdischen Rigolen oder anderer Versiegelung frei zu halten.

- 7.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein großkroniger heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 30 m² große Pflanzfläche vorzusehen.

Die gemäß nachfolgenden Festsetzungen 7.3 bis 7.5 entlang der Grundstücksgrenzen sowie die gemäß Festsetzung 7.7 auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Anzahl der auf einem Baugrundstück insgesamt zu pflanzenden Bäume reduziert sich zusätzlich durch Dachbegrünung auf einer mindestens 6 cm hohen Substratschicht gemäß Festsetzung 7.6 um 1 Baum je 400 m².

Ausnahmsweise kann auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auch eine Anrechnung von sonstigen Maßnahmen erfolgen, die nachweislich der Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers dienen, wie z.B. Retentionsdächer, Fassadenbegrünungen, Strauchpflanzungen oder Wasserflächen.

- 7.3 Die an öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 10 m Grundstückslänge ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen; der Pflanzabstand darf 15 m nicht überschreiten. Straßenseitig ist ein mindestens 0,8 m breiter Streifen mit einer mindestens 1 m hohen Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B oder mit einer dichten Strauchpflanzung (1 Pflanze je m²) gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Die Pflanzbindung entfällt im Bereich von Grundstückszufahrten und gilt nicht, wenn zwischen Grundstück und Straßenverkehrsfläche ein zu erhaltender Knick vorhanden ist.

- 7.4 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an einen zu erhaltenden oder anzupflanzenden Knick und nicht an die zu erhaltende Buchenreihe angrenzen, sind die Grundstücke in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen. Je angefangene 20 m Grundstückslänge ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen; der Pflanzabstand darf 15 m nicht überschreiten. Gleiches gilt entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an andere Baugrundstücke angrenzen.

- 7.5 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an andere Baugrundstücke, nicht an einen zu erhaltenden oder anzupflanzenden Knick und nicht an die zu erhaltende Buchenreihe angrenzen, sowie an den Grundstücksgrenzen, die an die Maßnahmenflächen M1 bis M5, M12, M13, M20 und M21 und an die Flächen für Oberflächenentwässerung angrenzen, sind die Grundstücke in einer Tiefe von mindestens 6 m wie folgt zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen sind als max. 1,50 m hoher und 5 m breiter Wall auszubilden, die je angefangene 10 m Grundstückslänge mit einem heimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, sowie mit einer dichten knickartigen Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen sind; der Pflanzabstand der Bäume darf 15 m nicht überschreiten.
- 7.6 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäude vollständig mit einer mindestens 6 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.
- Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Belichtungs- und Belüftungsflächen sowie Flächen für notwendige technische Aufbauten.
- Soweit Dachflächen für das Aufstellen von Solaranlagen genutzt werden, sind die Zwischenräume zwischen den Solarmodulen und die Flächen unter aufgeständerten Solaranlagen gemäß Satz 1 zu begrünen.
- Der zu begrünende Dachanteil muss insgesamt mindestens 80 % betragen.
- 7.7 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 10 m² großen Baumscheibe mit mindestens 12 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster zwischen den Stellplätzen oder in einem mindestens 2 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zwischen zwei Stellplatzreihen zu pflanzen. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 7.8 Pflanzungen und sonstige Begrünungen gemäß Festsetzungen 7.2 bis 7.7 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Öffentlicher Straßenraum

- 7.9 Die Planstraßen sind wie folgt zu begrünen:
- In der Planstraße A sind mind. 40 Straßenbäume, in der Planstraße B mind. 50 Straßenbäume, in der Planstraße C mind. 30 Straßenbäume, in der Planstraße D mind. 45 Straßenbäume sowie in der Privatstraße mind. 15 Straßenbäume gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.
- In jeder Planstraße ist dabei ein Teil der Bäume auf mind. einer Seite in einem durchgängigen unversiegelten mind. 2,5 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Dies gilt nicht für die Straßenabschnitte mit Grundstückszufahrten. Der Pflanzstreifen darf mit der geplanten Muldenentwässerung kombiniert werden.
- Bäume zwischen Parkplätzen sind in mind. 10 m² (2,5 m x 4 m) großen offenen Baumscheiben mit mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen; alle Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 7.10 Zur Vervollständigung der Allee an der Kronsforder Landstraße sind an den dargestellten Standorten hochstämmige Linden (*Tilia platyphyllos*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Für Zufahrten, Leitungen, Beleuchtung u.ä. kann in alle Richtungen um max. 5 m von den vorgegebenen Standorten abgewichen werden.

Knickerhalt/Knickneuanlage

- 7.11 Knickerhalt: Im Bereich der Maßnahmenflächen M6-8, M11-13, M15, M17, M18 und M20 sind bestehende Knicks dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen (Ausnahme: M6 und M17, s. unten). Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste C).

Im Bereich der Maßnahmenflächen M7 und M15 dürfen Knickdurchbrüche für notwendige Grundstückserschließungen erfolgen, dabei ist zur Minimierung der Knickdurchbrüche für jeweils zwei nebeneinander liegende Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt anzulegen. Die Durchbrüche sind durch fachgerechte Knickneuanlagen gem. der Festsetzung 7.12 an den seitlichen Grundstücksgrenzen auszugleichen.

Im Bereich der Maßnahmenflächen M6 und M17 sind die vorhandenen Knicks mit zusätzlichen Überhältern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste C) in einem Abstand von 10 m zu bepflanzen. Ausgenommen sind Knickabschnitte, in denen Überhälter bereits vorkommen. Die Überhälter dürfen entgegen der gängigen Knickpflege nicht auf den Stock gesetzt werden.

Im Bereich der Maßnahmenflächen M13 und M21 dürfen die Knicks am Glindbruch frühestens im Jahr 2045 auf den Stock gesetzt werden (Kranichschutz).

- 7.12 Knickneuanlage: Im Bereich der Maßnahmenflächen M14, M16 und M19 sind Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste C) sowie Überhältern entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu bepflanzen. Die Knickneuanlagen sind mit einem Wildschutzzaun zu versehen.

- 7.13 Entlang der zu erhaltenden und der neu anzulegenden Knicks (M6-8, M12-16, M17-20) sind beidseitig mindestens 6 m (in Einzelfällen mind. 8 m) breite Knickschutzstreifen anzulegen. Diese sind max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sowie jegliche Nutzung durch Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, unterirdische Versiegelung etc. ist unzulässig.

In den Knickschutzstreifen parallel zu den Planstraßen A und D ist jeweils die Anlage einer max. 2 m breiten und max. 60 cm tiefen offenen Entwässerungsmulde zulässig.

In den Knickschutzstreifen der Knicks M8 und M14 ist jeweils einseitig eine unbefestigte max. 30 cm tiefe Ausmuldung der Streifen zur Nutzung als temporärer Notwasserweg zulässig.

Baumerhalt/Baumneupflanzung

- 7.14 Im Bereich der Maßnahmenflächen M9 und M10 sind die dargestellten Einzelbäume zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Buchen (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.
- 7.15 Zur Vervollständigung der Baumreihe im Bereich der Maßnahmenflächen M9 und M10 sind an den dargestellten Standorten hochstämmige Buchen (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen

- 7.16 Im Bereich der Maßnahmenflächen M1 bis M5 sind extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen, die max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen sind. Sie können zum temporären Einstau von Oberflächenwasser bei Starkregen genutzt werden. Die Wiesenflächen sind hainartig in einem lockeren Raster mit mind. 300 blüten- und fruchtreichen mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste D).

- 7.17 Im Bereich der Maßnahmenfläche M20 (Grünachse Raabrede) ist der vorhandene Knick zu erhalten und ein 6 m breiter Knickschutzstreifen im Sinne der Festsetzung 7.13 anzulegen. Zwischen dem dargestellten Rad- und Fußweg und der Gewerbefläche GE8 ist entsprechend dem Knickschutzstreifen ein extensiv zu pflegender Grünstreifen anzulegen.

Maßnahmenflächen am Rand der Glindbruchniederung

- 7.18 Im Bereich der Maßnahmenflächen M11, M13 und M21 ist zur Abschirmung der Glindbruchniederung parallel zur Grenze des Geltungsbereichs ein 25 m breiter Gehölzgürtel (gemessen ab Knickfuß der vorhandenen Knicks oder ab der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches) anzulegen. Die Pflanzung ist mit Arten der Pflanzliste C (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzulegen und mit einem Wildschutzzaun zu versehen.
- 7.19 Im Bereich der Maßnahmenfläche M12 sind die vorhandene Obstwiese sowie der vorhandene Knick zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.
- 7.20 Im Bereich der Maßnahmenfläche M13 sind die verbleibenden Flächen, die nicht mit einem Gehölzgürtel gem. der Festsetzung 7.18 bepflanzt werden, der gelenkten Sukzession zu überlassen oder extensiv zu bewirtschaften.

Maßnahmenfläche an der Raabrede/Planstraße C

- 7.21 Im Bereich der Maßnahmenfläche M22 sind extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen, die max. 1x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen sind. In der Fläche können Laubbäume zur Steigerung der Verdunstungsrate im Plangebiet gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste A). Zudem ist im Norden der Fläche ein Kleingewässer anzulegen.

Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen

- 7.22 Im Plangebiet sind für die in Gehölzen brütenden Vögel, die Gebäude- und Höhlenbrüter sowie für die Fledermäuse insgesamt 55 künstliche Ersatzquartiere vorzusehen. Diese können als Nistkästen, Kunstnester oder künstliche Höhlen ausgebildet sein und sind unter artenschutzfachlicher Begleitung zu positionieren und anzubringen.
- 7.23 Im oder in der Nähe des Plangebietes sind für die Koloniebrüter (Rauch- und Mehlschwalben) insgesamt 26 Kunstnester unter artenschutzfachlicher Begleitung zu positionieren und anzubringen. Alternativ kann ein Schwalbenhaus errichtet werden.
- 7.24 Auf den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen in Reeke (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 7, Flurstücks-Nr. 84/11; Größe: ca. 8,8 ha) und Pennmoor (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 2, Flurstücks-Nr. 8/15; Größe ca. 12 ha) werden Ersatzlebensräume für die Feldlerche und die Wachtel geschaffen. Auf diesen Flächen darf ausschließlich ökologischer Landbau mit Bewirtschaftungsauflagen für den Vogelschutz erfolgen (z.B. Anlage von Brachestreifen, doppelter Reihenabstand, Einschränkung der mechanischen Bearbeitung in der Brutzeit). Die Maßnahmen sind artenschutzfachlich zu begleiten.
- 7.25 Für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind Ökopunkte im Ökopool Ovendorfer Hof zu verrechnen.
- 7.26 Für Anlagen zur Außenbeleuchtung (z.B. Straßenbeleuchtung, Leuchtreklametafeln, Flächenbeleuchtung) sind nur niedrig montierte und nach unten strahlende Lampen mit warmweißer Leuchtmittel-Lichtfarbe und geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

12. Fassadenmaterialien

Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

13. Werbeanlagen

- 13.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.
- 13.2 An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße darf an den Längsseiten eines Gebäudes jeweils 15 m² und an den Kopfseiten jeweils 10 m² nicht überschreiten.
- 13.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.
- 13.4 Bewegliche Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind unzulässig. Je Gewerbebetrieb sind höchstens drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m² oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m² pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf zwei Sichtflächen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für frei stehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.
- 13.5 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 15 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Länge einzelner Werbeanlagen die Länge von 15 m und die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

14. Gebäudegestaltung

Im Gewerbegebiet müssen Dachaufbauten, die um mehr als 2 m über die Dachhaut hinausragen, eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

15. Einfriedungen

In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet an geschlossenen Einfriedungen alle 30 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

16. Alleebäume entlang der Kronsfordter Landstraße

- 16.1 Der in der Kronsfordter Landstraße vorhandene Alleebaumbestand ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee.
- 16.2 Die im Plangebiet vorkommenden Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

IV. HINWEISE

A DIN-Normen

In diesen textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Normen DIN 45691 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dez. 2006) sowie DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe Januar 2018) Bezug genommen. Die DIN-Normen gelten in der jeweils angegebenen Fassung. Alle verwendeten DIN-Normen liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

B Oberflächenentwässerung

Die Einleitung von Regenwasser von den Gewerbegrundstücken in die Kanalisation ist auf $q_{Dr} = 15 \text{ l/(s*ha)}$ beschränkt. Es werden daher auf den Baugrundstücken zwingend Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Stauraumkanäle, Zisternen, Rückhaltebecken, Mulden-/Mulden-Rigolensysteme und Retentionsdächer.

C Naturschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachungen und Eingriffe in Bestandsgebäude (z.B. Abriss) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 01. März durchgeführt werden. Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann in Bezug auf die Eingriffe in Gebäude auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Zur Minimierung von Tötungen oder sonstigen Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ zu beachten.

D Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 DSchG hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

Anlagen

- (a) Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011 (zu der textlichen Festsetzung 1.3)

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- und 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)

Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiers, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (Inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

- (b) Pflanzlisten (zu den textlichen Festsetzungen 7.2 bis 7.5, 7.7 bis 7.9, 7.11 bis 7.12, 7.14, 7.16, 7.18, 7.21)

Pflanzliste A: Laubbäume in Straßen, Grünflächen und Gewerbeflächen

Artenauswahl Laubbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn	Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahndorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavallei
Vogelkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Winterlinde, Sommerlinde	Tilia cordata, T. platyphyllos
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Rotbuchen	Fagus sylvatica
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	

Pflanzliste B: Laubholzhecken

Artenauswahl geschnittene Laubholzhecken:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzgrößen:	
Heckenpflanzen, mind. 100/125 cm, 2xv.	

Pflanzliste C: Naturnahe Strauchpflanzungen und Knickneuanlagen

Artenauswahl Knickpflanzungen:		
Hasel	Corylus avellana	10 %
Schlehe	Prunus spinos	10 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	10 %
Feldahorn	Acer campestre	5 %
Hundsrose	Rosa canina	10 %
Stieleiche (Überhälter)	Quercus robur	5 %
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	5 %
Esche (Überhälter)	Fraxinus excelsior	5 %
Hainbuche (Überhälter)	Carpinus betulus	10 %
Holunder	Sambucus nigra	5 %
Schneeball	Viburnum opulus	10 %
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10 %
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
Pflanzgrößen:		
mind. Sträucher oder Heister 60/100 cm		
Überhälter: Hochstämme oder Stammbüsche, StU mind. 14/16 cm		

Pflanzliste D: Laubbäume für Grünstreifen an der Kronsfordter Landstraße

Artenauswahl Laubbäume für Grünstreifen Kronsfordter Landstraße	
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahndorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavallei
Vogelkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Wildost/Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	