

**Bebauungsplan 31.10.02
– Gewerbegebiete Skandinavienkai –**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 04.05.2026

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5 und 8 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind folgende hafenbezogene Gewerbebetriebe zulässig.

Hafenbezogene Gewerbebetriebe bzw. Betriebszweige sind:

- Hafenverwaltungen, hafenbezogene Verwaltungen
- Stückgutterminal
- Autohöfe
- Neufahrzeuge – Umschlag
- Serviceunternehmen für Straßenfahrzeuge und Schiffe
- Lagerhaltungsbetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Teilgebiet 5 des Gewerbegebietes sind zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet können Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Sonstige Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Hafenzugehörigkeit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

1.5 Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW nicht überschreiten.

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

2.1 Im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 18 BauNVO)

Die festgesetzte Oberkante (OK) bezieht sich auf die maximale Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN).

Im Gewerbegebiet kann die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen für Silos, Hochregallager und sonstige Spezialgebäude um bis zu 4 m überschritten werden, wenn diese Anlagen maximal 10 % der auf dem Grundstück zulässigen überbaubaren Fläche einnehmen.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Solaranlagen um bis zu 2 m zugelassen werden.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von 4 m² und einer Höhe von 3 m über Gelände sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m² und 4 m Höhe über Gelände.
- 4.2 Im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze und in dem Teilgebiet 3 des Gewerbegebiets in einem Abstand von 8 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 50 % der Fläche für offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Erhaltungsfestsetzungen gemäß Ziffer 9.1 und 9.3 gewahrt bleiben.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Gewerbegebiet ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei Grundstücken über 100 m Breite (Straßenfront) ist je 100 m Breite je eine weitere Zufahrt zulässig. Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von maximal 8 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und keine sonstigen Belange dem entgegenstehen.

6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Im Gewerbegebiet sind bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes Ψ von 0,7 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers erforderlich. In der Straße Skandinavienallee sind bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes von 0,9 ebenfalls entsprechende Maßnahmen erforderlich. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung sind u. a. Regenrückhaltebecken, Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und Dachbegrünungen. Der Nachweis des Abflussbeiwertes Ψ erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- 6.2 Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Löschwasserversorgung ist zulässig.

7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Das Regenwasser aus den in der Planzeichnung festgesetzten Regenwassereinzugsbereichen ist ausschließlich an die festgesetzten Mulden-Rigolen-Versickerungsflächen mit Vorschaltung der erforderlichen Regenwasserbehandlungsanlagen anzuschließen und schadlos an den Untergrund abzuleiten.

7.2 Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil und einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass entsprechende Flächen aus technischen und wasserrechtlichen Gründen nicht zur Versickerung geeignet sind.

7.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transluzent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenscheiben aufweist.

Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantenabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantenabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15% zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profilglas, Glasbausteinen, Drahtglas, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgeflechte, Holzgitter, Schnüre oder Netze).

7.3 Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und von dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen. Die Pflicht zur Begrünung der Dachflächen gemäß den Festsetzungen Nr. 9.3 bleibt unberührt.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

9.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

- 9.1.1 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen, mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten Staudenpflanzungen oder Saatgutmischungen zu begrünen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 9.1.2 In dem Teilgebiet 6 des Gewerbegebietes sind innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einem Abstand von 13 m Sandbirken mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen.
- 9.1.3 In den Teilgebieten 1, 2 und 3 sind in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie Stieleichen, jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 13 m betragen. Der festgesetzte Abstand kann vergrößert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Versorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.
- 9.1.4 In dem Teilgebiet 1 ist innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze („Vorgarten“) pro angefangene 13 m Straßenfront des Baugrundstückes ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.
- 9.1.5 Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen in einem Abstand von 13 m gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der festgesetzte Abstand kann vergrößert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Versorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.
- 9.1.6 Die innerhalb des Wendekreises am Ende der Skandinavienallee vorhandenen Säuleneichen sind zu erhalten.
- 9.1.7 Die in der Skandinavienallee innerhalb der Parkstreifen vorhandenen Stieleichen sind zu erhalten.
- 9.1.8 Die in der Skandinavienallee innerhalb des Baumstreifens vorhandenen Birken sind zu erhalten.
- 9.1.9 Je festgesetztem Baum gemäß Festsetzungen 9.1.2 bis 9.1.8 ist eine mindestens 12 m² große Pflanzfläche vorzusehen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9.2 Anpflanzen und Erhaltung von Gehölz- und Staudenpflanzen

- 9.2.1 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1 m hohe Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden.
- 9.2.1 Im Gewerbegebiet sind innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze („Vorgarten“) bzw. im

Teilgebiet 5 des Gewerbegebietes innerhalb einer 8 m breiten Fläche entlang der Straßenbegrenzungslinie mindestens 1/3 der Flächen als unversiegelte gärtnerisch anzulegende Pflanzfläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind als zusammenhängende flächige Gehölz- und/oder Staudenpflanzung sowie Rasen anzulegen oder mit Laubholz-Hecken (gem. Pflanzliste B) zu bepflanzen.

9.2.2 In den Teilgebieten 5 und 6 des Gewerbegebietes sind innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Flächen zwischen den Baumpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen.

9.2.3 Entlang der von den Verkehrsflächen aus gesehenen linken seitlichen Grundstücksgrenze ist, sofern nicht bereits eine vorhandene Pflanzfläche besteht, ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit den Pflanzenarten und -qualitäten gemäß Pflanzliste A und B zu pflanzen. Ausnahmsweise kann eine andere Grundstücksgrenze gewählt werden, wenn Grundstückszuschnitt oder betriebliche Gründe dies erfordern.

9.3 Dachbegründung

Bei der Errichtung von Gebäuden sind im Gewerbegebiet die Dachflächen ab einer Größe von 4 m² mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Vordächer sowie notwendige technische Aufbauten von Hauptanlagen mit einem mindestens 8 cm starken sowie Nebengebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit einem mindestens 6 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der zu begrünende Dachanteil muss insgesamt mindestens 70 % betragen.

9.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzungen und sonstige Begrünungen gemäß Festsetzungen 9.1 und 9.2 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10 Einfriedungen

10.1 Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken nach Festsetzung 9.2.1 bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen straßenseitigen Baugrenze sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.

10.2 Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

10.3 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können für Einfriedungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu 4 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

- 10.4 Grünflächen sind von baulichen Anlagen, auch von Einfriedungen, freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Hecken mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B bis zur eine Höhe von 0,8 m.

11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.
- 11.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.
- 11.3 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 freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 8 m.
- 11.4 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 10 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 11.5 Je Grundstück sind ab einer Grundstücksbreite von 50 m (bezogen zur Straßenflucht) zwei Plakattafeln (Größe bis zu 2,50 m x 1,50 m) für Fremdwerbung zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 10.000 m² sind je 10.000 m² jeweils zwei zusätzliche Plakattafeln bei einem Mindestabstand von jeweils 50 m untereinander zulässig.

III VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersatz der Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft: 31.10.01 – Gewerbegebiete Skandinavienkai –

IV HINWEISE

A Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, von Ausgleichsmaßnahmen sowie von sonstigen Maßnahmen zur Umsetzung des

Bebauungsplans hat die Hansestadt Lübeck folgende städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger/Entwicklungsträger geschlossen:

- keine -

C Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abteilung Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.

D Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

E Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste A - Einzelbäume

Artenauswahl Baumpflanzungen:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia,
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Hahndorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus x lavalleyi
Wildkirsche	Prunus avium,
Traubenkirsche	Prunus padus
Weiden	Salix alba u.a.
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Mindestqualitäten:	
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm	

Pflanzliste B - Laubhecken

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Mindestqualitäten:	
Heckenpflanzen, mindestens 80-100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzdichte 4 Pflanzen / m ²	