# SATZUNG DER STADT REINBEK ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 Teilgebiet „Gutenbergstraße / Liebigstraße"

## TEIL A : PLANZEICHNUNG

Das Gebiet wird begrenzt:

im Norden : durch die südliche Grenze der Gutenbergstraße,
im Osten : östliche Grenze des Flurstücke 70/42 und 70/33 sowie östliche Grenze der Liebigstraße,
im Süden : südliche Grenze des Flurstückes 70/29, der Liebigstraße sowie des Flurstückes 70/33,
im Westen : durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde

| SO 1 | SO 1, | SO 1, | SO 2 und SO 2, | SO 2, |
|---|---|---|---|---|
| GR max. 9.000 m² a | GR max. 8,0 m² | GR max. 60 m² | GR max. 3.400 m² a | TH = FH max. 15,0 m (über mittlerer Fahrbahnoberkante Liebigstraße) |
| TH = FH max. 15,0 m (über mittlerer Fahrbahnoberkante Liebigstraße) | TH = FH max. 8,0 m (über mittlerer Fahrbahnoberkante Liebigstraße) | FH max. 30,0 m (über mittlerer Fahrbahnoberkante Liebigstraße) | TH = FH max. 15,0 m (über mittlerer Fahrbahnoberkante Liebigstraße) | |
| FISP 60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts | FISP 60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts | FISP 60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts | FISP 60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts | FISP 60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts |

a) Die angrenzenden Flurstücke von Gebäuden wurden aus den anrechnen Anteilen in Abzug der Fläche.
Alle Höhen beziehen sich auf n. L. NN.

0 10 20 30m

Legende

- ① versiegelte Fläche
- ② Grünfläche
- ③ Sand
- • Höhenpunkt im Gelände (DK DR = Oberkante Deckkantel Bauwerk Fahrbahn Gleis)
- Baum Ø Stamm/Krone

**Lageplan**

| | |
|---|---|
| Gemarkung | Reinbek |
| Gemeinde | Reinbek, Stadt |
| Flur | 2 |
| Auftrag Nr. | 083043 |
| Maßstab | Bearbeiter: Jeskulski / Plan Nr.: 1 / Datum: 27.03.2006 |


**Dipl.-Ing. V. Teetzmann - Dipl.-Ing. K. Sprick**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Volkmar Teetzmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
21509 Glinde, Unter Idsteg 2a
Telefon: 040 / 711 90 00 - 0
Telefax: 040 / 711 90 00 - 20
e-mail: team-teetzmann@t-online.de

Dipl.-Ing. Karsten Sprick
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
22926 Ahrensburg, Rathausstraße 31
Telefon: 04102 / 77 12 - 0
Telefax: 04102 / 77 12 - 20
e-mail: team-sprick@t-online.de


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Plan-zeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | **I. FESTSETZUNGEN** | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | **Art und Maß der baulichen Nutzung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** |
| SO Einzelhandel | Sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel | § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO |
| | zeichenbezogene Zweckbestimmungen : | |
| $SO_{1,75}$ | „Vollsortimenter" (s. Teil B - Text Ziffer I. 1.1) | § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO |
| $SO_{2a+2b}$ | „Fachmärkte" (s. Teil B - Text Ziffer I. 1.2) | § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO |
| z.B. GR max. 8.000 m² | Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| z.B. TH = FH max. 15,0 m | Höchstzulässige Traufe und zugleich Firsthöhe (bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante Liebigstraße) | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| | **Bauweise / Baulinien / Baugrenzen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** |
| a | Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text Ziffer I. 5.) | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| | Baulinie | § 23 BauNVO |
| | Baugrenze (s. Teil B - Text Ziffer I. 2.) | § 23 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, auch unterhalb der Geländeoberfläche | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| | Zweckbestimmung : | |
| W | Freihaltezone zum Wald (s. Teil B - Text, Ziffer I. 6.) | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| | **Verkehr** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** |
| | Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegleitgrün | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | **Grünordnung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB** |
| PRIVAT Grünfläche | Grünflächen, privat | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Zweckbestimmungen : | |
| A | Abstandsgrün (s. Teil B - Text, Ziffer I. 7.2) | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| G | Gestaltungsgrün (s. Teil B - Text Ziffer I. 7.3 + 7.4) | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| S | Schutzgrün (s. Teil B - Text, Ziffer I. 7.2) | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Bäume und Sträucher zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Bäume zu erhalten (§ + nach Baumschutzsatzung geschützt) | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | **Immissionsschutz** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB** |
| | Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| FISP z.B. 60 dB(A) nachts | Maximal zulässiger, flächenbezogener, immissionswirksamer Schallleistungspegel, nachts (s. Text - Teil B Ziffer I. 8.1) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO |
| LPB III + IV | Lärmpegelbereiche (s. Text - Teil B Ziffer I. 8.2) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| | **Sonstige Planzeichen** | |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| $St_1$ | Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten $SO_1$) | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| $St_2$ | Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten $SO_{2+2a}$) | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| $St_a$ | Gemeinschaftsstellplätze (für Anlagerte des Teilgebiets $SO_2$) | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| $TGa_1$ | Tiefgarage (zugunsten $SO_1$) | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| $TGa_2$ | Tiefgarage (zugunsten $SO_{2+2a}$) | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| z.B. 18,0 | Bemaßung in m | |
| z.B. $SO_1$ | Bezeichnung der Teilgebiete | |

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

| Plan-zeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | **II. Darstellungen ohne Normcharakter** | |
| | Vorhandene bauliche Anlagen | |
| | Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen | |
| | Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Bäume (mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek) | |
| | Vorhandene Bäume ohne Schutzstatus | |
| 69 / 7 | Flurstücksbezeichnung | |
| | Flurstücksgrenze | |
| | zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze | |
| | Fahrbahn / Gehweg | |
| • 37,56 | Höhenpunkt über NN | |
| | Darstellung eines möglichen Ausbaus des Straßenquerschnittes Gutenbergstraße / Liebigstraße | |
| | Sichtdreieck | |
| | Stadtgrenze | |
| | **III. Nachrichtliche Übernahme** | |
| | 30 m bzw. reduzierter Regelabstand zum Wald | § 24 Abs. 5 LWaldG |

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am **18.02.2006** erfolgt. *18.02. Zeit-5*
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.03.2006 als Bürgerinformation im Rathaus Reinbek durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping") mit Schreiben vom 24.04.2006 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlich Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4a. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 18.07.2006 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 28.07.2006 bis zum 28.08.2006 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Sachgebiet Stadtplanung) der Stadt Reinbek nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung"(-Reinbeker Zeitung-) am 20.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

4b. Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher haben der 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 09.10.2006 bis zum 23.10.2006 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Sachgebiet Stadtplanung) der Stadt Reinbek nach § 4a Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur von den geänderten Teilen der Planung während der auf 2 Wochen festgelegten Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung" (-Reinbeker Zeitung-) am 29.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

5. Der katastermäßige Bestand und die Geländehöhen vom 27.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Glinde, den 11. DEZ. 2006
Öffentl. best. Verm.-Ing.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger am 23.11.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.11.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006 gebilligt.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Reinbek, den 18.12.06
Bürgermeister
9. Die Stelle, bei der der Plan und eine zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung"(-Reinbeker Zeitung-) am *05.02. Zeit 7* ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am *05.02. Zeit 7* in Kraft getreten.
Reinbek, den 19.3.07
Bürgermeister

Die ausgefertigte Satzung ist mit Verfügung vom 12.03.07 zur Ausfertigung bestimmt.
Reinbek, den 12.3.07
Stadt Reinbek, Der Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Teilgebiet „Gutenbergstraße / Liebigstraße" für das Gebiet, das begrenzt wird : im Norden : durch die südliche Grenze der Gutenbergstraße, im Osten : östliche Grenze des Flurstücke 70/42 und 70/33 sowie östliche Grenze der Liebigstraße, im Süden : südliche Grenze des Flurstückes 70/29, der Liebigstraße sowie des Flurstückes 70/33, im Westen : durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL B : TEXT

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel", $SO_{1+1a}$ und $SO_{2+2a}$ (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**
Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche der Sondergebiete, Teilgebiete $SO_{1+1a}$ und $SO_{2+2a}$, zusammen darf 7.100 m² nicht überschreiten.

**1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Vollsortimenter", $SO_{1+1a}$ (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1 Zulässig sind :
- ein Vollsortimentmarkt mit maximal 4.500 m² Verkaufsfläche
- ein Getränkemarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche
- Shops mit insgesamt maximal 150 m² Verkaufsfläche
- Gastronomie, Cafeteria, Bäckerei-Shop mit maximal 160 m² Grundfläche (zuzüglich Neben- und Sozialräume)
- Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Schuhmacher), handwerksnahe Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsseldienst) und sonstige Gewerbebetriebe (z.B. Reisebüro, Toto- und Lottoannahmestelle)
- Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Findet in den Betrieben nach Spiegelstrich 5 Verkauf statt, so werden die dafür in Anspruch genommenen Flächen nicht auf die Verkaufsfläche nach Ziffer 1. angerechnet.

1.1.2 Ausdrücklich ausgeschlossen sind :
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken, Spielhallen und Spiel- und Sportanlagen

**1.2 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" - Fachmärkte, $SO_{2+2a}$ (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**

1.2.1 Zulässig sind :
Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m² in Ladeneinheiten von mindestens 500 m² Verkaufsfläche mit den folgenden Warensortimenten als **Kernsortimente**:
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel
- Oberbekleidung, Unterwäsche, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Sportartikel/ -bekleidung, Campingartikel, Freizeitartikel
- Spielwaren
- Baby-/Kinderartikel
- Papier- und Schreibwaren
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Wolle, Kurzwaren, Stoffe
- Beleuchtung, Teppiche, Bodenbeläge
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Computer („weiße" und „braune" Ware)
- Foto, Optik (einschließlich digitaler Fototechnik)
- Gartenartikel

1.2.2 In den nach Ziffer 1.2.1 zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind die Sortimente
- Lebensmittel-/ Nahrungs-/ Genussmittel
- Getränke
- Pharmazeutische Artikel, Sanitätsbedarf
- Bücher, Zeitschriften
(sofern sie in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und dieses ergänzen)
- Blumen
- Sonderposten, Schnäppchen

als **Randsortimente** zulässig, soweit deren jeweiler Verkaufsflächenanteil 30 m² Verkaufsfläche je Randsortiment nicht überschreitet. Der Verkaufsflächenanteil für Randsortimente darf insgesamt 200 m² nicht überschreiten.

1.2.3 Ausdrücklich ausgeschlossen sind :
- Die unter der Ziffer 1.2.2 genannten Sortimente als Kernsortimente und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken, Spielhallen und Spiel- und Sportanlagen

1.3 Außerhalb der baulichen Anlagen der Sondergebietsflächen $SO_{1+1a}$ und $SO_{2+2a}$ sind im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" innerhalb der überbaubaren Flächen und der Stellplatzanlagen $St_1$ und $St_2$ Aktionen auf einer Fläche von maximal 400 m² zulässig. Die temporär genutzten Aktionsflächen zählen nicht zu den unter Ziffer 1.1.1 und 1.2.1 festgesetzten Verkaufsflächen.

1.4 Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände (Imbisswagen, saisonaler Obstverkauf) ist im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen $St_1$ und $St_2$ der Teilgebiete $SO_{1+1a}$ und $SO_{2+2a}$ zulässig. Die von diesen Verkaufsständen beanspruchte Grundfläche darf je Teilgebiet 100 m² nicht überschreiten und ist nicht auf die unter Ziffer 1.1.1 und 1.2.1 festgesetzten Verkaufsflächen anzurechnen.

1.5 Im Teilgebiet SO 1, ist innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung eines Werbeturms mit einer Grundfläche von maximal 60 m² zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**
Die am nordöstlichen Rand des Teilgebiets $SO_1$ zur „Liebigstraße" festgesetzte Baugrenze darf für die Errichtung eines Vorbaches zum Schutz des Eingangsbereiches bis zu der Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.

**3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)**
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete $SO_1$ und $SO_{2+2a}$ darf die maximal zulässige Traufe und zugleich Firsthöhe baulicher Anlagen bis zu 2,0 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzzüge, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu max. 10% der Grundfläche der Hauptgebäude überschritten werden.

**4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

4.1.1 In dem Teilgebiet $SO_{1+1a}$ beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hierzu zählen auch die überdachten Stellplätze des Teilgebiets $SO_{1a}$, insgesamt 13.100 m², sofern an der südwestlichen Gebäudeseite eine Tiefgaragenausfahrt innerhalb der hierfür festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet wird, zuzüglich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO planzeichnerisch festgesetzten Tiefgarage ($TGa_1$). Ansonsten beträgt die vorgenannte Grundfläche 13.345 m². Die Inanspruchnahme dieser Grundfläche ist innerhalb des festgesetzten Sondergebiets $SO_{1+1a}$ zulässig.

4.1.2 Wird die südwestliche Tiefgaragenausfahrt nicht errichtet, ist die planzeichnerisch festgesetzte Stellplatzanlage ($St_a$) an dieser Stelle zulässig.

4.2.1 In dem Teilgebiet $SO_2$ beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt 4.450 m² bei gleichzeitiger Inanspruchnahme des Teilgebiets $SO_{2a}$ als Stellplatzanlage für den unter Ziffer 4.3.1 genannten Gewerbebetrieb. Die Inanspruchnahme dieser Grundfläche ist innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als $St_2$ planzeichnerisch festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Anbindung an die „Liebigstraße" zulässig.

4.2.2 In dem Teilgebiet $SO_{2+2a}$ beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 5.740 m² zuzüglich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO planzeichnerisch festgesetzten Tiefgarage ($TGa_2$) ohne eine gleichzeitige Inanspruchnahme des Teilgebiets $SO_{2a}$ als oberirdische Stellplatzanlage für den unter Ziffer 4.3.1 genannten Gewerbebetrieb. Die Inanspruchnahme dieser Grundfläche ist innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als $St_2$ planzeichnerisch festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Anbindung an die „Liebigstraße", „Gutenbergstraße" zulässig.

4.3.1 In dem Teilgebiet $SO_2$ ist die Errichtung einer Stellplatzanlage für den außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Gewerbebetrieb, Grundstück Liebigstraße Nr. 3, sofern eine bauliche Nutzung in Verbindung mit dem Teilgebiet $SO_2$ nicht erfolgt, ausnahmsweise zulässig.

4.3.2 Sofern das Teilgebiet $SO_{2a}$ als Stellplatzanlage für den unter Ziffer 4.3.1 genannten Gewerbebetrieb genutzt wird, darf nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Teilgebiet $SO_2$ auf die südliche Grundstücksgrenze („Knotenlinie") gebaut werden.

4.3.3 Die Grundfläche der nach Ziffer 4.3.1 zulässigen Stellplatzanlage als bauliche Anlage nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist für den betreffenden Gewerbebetrieb außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht auf die für ihn festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen.

**5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

5.1 In den Teilgebieten $SO_1$ und $SO_2$ des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel" mit abweichender Bauweise » a « sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5.2 In dem Teilgebiet $SO_{2a}$ kann die Tiefgarage ($TGa_2$), sofern sie errichtet wird, innerhalb der überbaubaren Flächen auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden bind die Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden.

5.3 In dem Teilgebiet $SO_{1a}$ kann die Tiefgarage ($TGa_1$), sofern sie errichtet wird, innerhalb der überbaubaren Flächen auf die östliche Grundstücksgrenze (zugleich Straßenbegrenzungslinie der „Liebigstraße" gebaut werden. Die Abstandsflächen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

5.4 In dem Teilgebiet $SO_2$ darf bis zu 10,0 m an die östliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden. Die Belange des Brandschutzes und der Belüchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.

**6. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 5 LWaldG)**
Freihaltezone zum Wald
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplatz- und Gebäudeumfahrten und die Zu- und abfahrten.
Die Stellplatzanlagen $St_a$ und $St_1$ (teilweises) sind ausnahmsweise innerhalb des reduzierten Regelabstandes zum Wald zulässig.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Gründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die außerhalb des Plangeltungsbereiches (Gemarkung Ohe, Flur 10, Flurstücke 22/3 teilweise und Gemarkung Schönningstedt, Flur 3, Flurstück 38 teilweise) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 2.030 m² den beiden Sondergebieten und den zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen zu 100% als Ausgleichsfläche für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

## TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

7.2 Das unbelastete Dachflächenwasser der Teilgebiete $SO_{1+1a}$ kann den an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzten privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Schutzgrün" und „Abstandsgrün" zugeführt und dort zur Verdunstung gebracht werden.

7.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün" beiderseits der „Liebigstraße" ist jeweils eine Wegeverbindung zwischen „Gutenbergstraße" und dem jeweiligen Sondergebiet zulässig.

7.4 Innerhalb der pfiwaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün" westlich der „Liebigstraße" ist die Errichtung eines Fahrgastunterstandes mit Randflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 18 m² zulässig. Der vorhandene Fahrgastunterstand in der privaten Grünfläche östlich „Liebigstraße" ist abzubauen und die Flächen zu entsiegeln.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Zum Schutz der angrenzenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 vor Gewerbelärm sind im Plangeltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel $L_{wa}'$ (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:

| Fläche | Maximal zulässige Emissionen $L_{wa}'$ (bezogen auf 1 m²) | |
|---|---|---|
| | Tags | Nachts |
| Sondergebiete (SO) | 60 | 50 |

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 in Verbindung mit § 11Abs. 2, Satz 1 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:
- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den planzeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die zuvor ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Sofern die Beurteilungspegelanteile für eine konkrete Planung innerhalb des Plangeltungsbereiches an den maßgebenden Immissionsorten um 10 dB(A) und mehr unterhalb des jeweils geltenden Immissionsrichtwertes liegen, tragen diese nicht mehr zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Gesamtbelastung am Immissionsort bei. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden.

8.2 Zum Schutz der Bürnutzung vor Verkehrslärm werden für die Sondergebietsflächen die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der „Gutenbergstraße" und der „Liebigstraße" zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt.

Unabhängig davon gilt im gesamten Plangeltungsbereich mindestens Lärmpegelbereich III.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB(A) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$ | |
|---|---|---|---|
| | | Wohnräume [2] | Büroräume [2] dB(A) |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 40 | 35 |

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
[2] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen dØ Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**

**1. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in den Teilgebieten $SO_{1+1a}$ und $SO_{2+2a}$,
- ausschließlich an den Gebäudefassaden

und
- in dem Teilgebiet $SO_{1a}$ in der für den Werbeoylonen festgesetzten überbaubaren Fläche als Gittermastkonstruktion nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit einer maximalen Höhe von 30,0 m über der mittleren Fahrbahnoberkante der „Liebigstraße" und einer Werbefläche von 10,0 m x 4,0 m sowie vier Werbetafeln von 7,0 m x 3,0 m

und
- innerhalb der Teilgebiete $SO_{1+1a}$ und $SO_{2+2a}$ einschließ