

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B – TEXT

zum Bebauungsplan 01.75.00 – Nördliche Wallhalbinsel

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Fassung vom 18.08.2011

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- a) In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 (2) Nr. 4, Nr. 6 und Nr.7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- b) In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- c) Die Geschossfläche ist über den (§ 20 (1) BauNVO hinausgehend nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Voll- und Staffelgeschossen zu ermitteln.
- d) Bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse sind Staffelgeschosse wie Vollgeschosse zu berücksichtigen. Die Halbgeschosstiefgarage bleibt unberücksichtigt.
- e) Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Überbauung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 durch Halbgeschosstiefgaragen zulässig. (§17 (2) BauNVO)
- f) In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente nicht zulässig. Ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich maritimer Bedarf und Tourismus entsprechend der Sortimentenliste bis zu einer VK von max. 800m² zugelassen werden. (§ 1 (9) BauNVO)

Sortimentsliste:
 - maritimer Bedarf
 - Angelbedarf
 - Kunstgegenstände
 - Glas/Porzellan/Keramik/Geschenke
- g) In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur zur Versorgung des Gebietes zulässig. (§ 1 (9) BauNVO)
- h) Innerhalb des Sondergebietes Sportboothafen sind ein zweigeschossiges Mehrzweckgebäude für die notwendigen landseitigen Anlagen des Sportboothafenbetriebs, ein Kiosk, Gastronomie und Räumlichkeiten für einen Sportboothafenverein zulässig. Beherbergungen und Wohnnutzungen sind unzulässig.
- i) Notwendige Stellplätze sind im Mischgebiet nur unterhalb des Sockels (Oberkante Fertigfußboden des Sockels = +1,00m über das jeweilige Höhenbezugsmaß HBM) zulässig. (§ 12 (4) BauNVO).
- j) Eine Überschreitung der Höhenbegrenzungen für technische Aufbauten ist unzulässig. (§ 18 BauNVO)
- k) Halbgeschosstiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten MI1 bis MI 3 zulässig. (§ 19 (4) BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücke

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- a) In der abweichenden Bauweise müssen Baukörper an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Baukörper müssen nicht aneinander anschließen, sondern können auch gegeneinander versetzt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Seitliche Grundstücksgrenzen sind Grundstücksgrenzen orthogonal zur Planstraße 769. Baukörperlängen über 50m sind zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)
- b) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens an den Plätzen 1-3 ist an den zu den Plätzen gewandten Giebelschmalseiten auf einer Tiefe von mind. 10m ebenerdig zu den Plätzen (HBM2) auszubilden.
- c) An der Planstraße 769 muss die Oberkante Erdgeschossfußboden ebenerdig zum Gehweg (HBM1) der Planstraße 769 (siehe Schnitt) ausgebildet werden. Ausnahmsweise ist die Ausbildung einer Sockelzone auf der Halbgoschosstiefgarage (OK Sockel = 1,00m über HBM 1) zulässig, wenn sämtliche darüber liegenden Geschosse mind. 2,00m von der Vorderkante des Sockels zurückspringen. Mischformen mit Vor- und Rücksprüngen innerhalb einer Fassadenseite zur Planstraße 769 sind unzulässig. (§ 16 (5) BauNVO)
- d) Von der Baulinie entlang der Kaifläche sind Ausnahmen für die Ausbildung von Treppen- und Zugangsanlagen zulässig. (§ 23 (2) BauNVO)
- e) An den Plätzen sind Rücksprünge von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. (§ 23 (2) BauNVO)
- f) Ein Überschreiten der Baugrenze für Balkone, Loggien und Terrassen ist unzulässig. (§ 23 (3) BauNVO)

3. Parkplätze

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Entlang der Planstraße 769 sind öffentliche Parkplätze auszubilden.

4. Gehrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf ausgebildeten Sockelzonen oberhalb der Halbgoschosstiefgarage zur Planstraße 769 sowie den gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufelder wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a) Soweit in der Planzeichnung Teil A nicht anders ausgewiesen gilt im Mischgebiet der Lärmpegelbereich III
- b) Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen unzulässig. Aufenthaltsräume, Büroräume u.ä. sind mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 zu schützen.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. R _{w,res}	
		Für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Für Büroräume und ähnliches

III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Anmerkungen: Die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen, Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen.

Die in Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

- c) Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämmmaße zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird und daraus geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren
- d) Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten südöstlichen Gebäudeseiten zuzuordnen.
- e) Ist eine lärmabgewandte Anordnung der Schlafräume nicht möglich so muß sicher gestellt werden, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien bzw. Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- f) Dachflächen sind bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Gründächern zulässig.
- g) Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

6. Bepflanzung

(§ 9 (1) Nr. 25.a) BauGB)

Entlang der Planstraße 769 ist beidseitig der Straßenfläche alle 12-15m ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der Plätze 1-3 sind Ausnahmen von der Baumpflanzung zulässig.

7. Bedingte Festsetzungen

(§ 9(2) BauGB)

Die bauliche Umsetzung des Baufeldes MI5 ist aus lärmtechnischen Gründen erst nach Errichtung der Baufelder Mi2 und Mi3 zulässig. Ausnahmsweise kann eine Umsetzung zugelassen werden, wenn im Mi5 entsprechend höhere Lärmschutzanforderungen umgesetzt werden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- a) Das Erdgeschoss ist mit einer lichten Höhe von mind. 3,30m auszubilden.
- b) Fassaden sind als Ziegelmauerwerk aus dem Farbspektrum von Rot bis Rot-braun auszuführen. Farbbezugsbasis sind die bestehenden denkmalgeschützten MediaDocks. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von max. 10% je Fassadenseite zulässig. Fensteröffnungen bleiben bei der Anteilsberechnung unberücksichtigt.

- c) Schiebeläden aus Holz sind als gestalterische Elemente aus dem Farbspektrum von Rot bis Rotbraun zulässig. Farbbezugsbasis sind die bestehenden MediaDocks.
- d) Ausgebildete Sockelzonen aus Sichtbeton sind zulässig.
- e) Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden.
- f) Die festgesetzten Sockel oberhalb der Halbgoschosstiefgarage zur Wasserseite sind bis zu einer Tiefe von mind. 2,50m als steinerne begehbare Fläche ohne parzellierende Abgrenzungen (z.B. Mauern, Hecken, Sichtschutzwände) auszubilden.
- g) Notwendige Fallschutzgeländer auf den Sockeln sind als offene Sprossengeländer auszubilden. Mauern und andere Geländer mit der Wirkung von geschlossenen Flächen sind unzulässig.
- h) Abfahrtsrampen zu den Halbgoschosstiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baufelder zulässig. Einfahrten zu den Halbgoschossgaragen müssen vor der Abfahrtsrampe und in der Fassadenebene durch Tore geschlossen werden. Diese sind gestalterisch in der Fassade zu integrieren.
- i) Technische Aufbauten, deren Einhausung, aufgeständerte Solaranlagen und Technikgeschosse sind gestalterisch in das Abschlussgeschoss zu integrieren.
- j) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung und im Bereich der unteren Abschlusszone zulässig.
- k) Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung oder auf die Wand montierte Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf deren Spiegel beschränkt ist und die Zarge dabei lichtundurchlässig ausgebildet ist. Selbstleuchtende Kästen und Ausleger müssen mit lichtundurchlässigem Gehäuse und dekupierten Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben, ausgeführt werden. Offene Rohrbelegung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Lichtwirkung insgesamt zurückhaltend bleibt.
- l) Die Beklebung der Schaufenster mit Werbung ist nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 0,25 m und einem Fensterflächenanteil von max.10% der Fensterfläche zulässig, wenn auf weitere Fassadenwerbung verzichtet wird.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kaianlagen

Durch die Herstellung und die Konstruktion der Neubauten darf keine statische Belastung auf die denkmalgeschützte Kaimauer erfolgen. Entsprechende Techniken bei den Gründungsarbeiten sind zu berücksichtigen. Alle Maßnahmen an den Kaimauern oder mit Auswirkungen auf die Kaimauern sind mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority, abzustimmen. Dies gilt auch z.B. für Regenwasserentwässerungsleitungen und ihre Auslaufbauwerke.

Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überflutungsbereich der Trave mit einer max. Überflutungshöhe von 3,87 m über NN. Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe bis 2,20m üNN sind hochwassersicher herzustellen. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Kampfmittel

Vor Beginn der Bauarbeiten muss sich frühzeitig mit dem Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel in Verbindung gesetzt werden.

Altlasten

Eingriffe in den Boden müssen aufgrund der langjährigen Nutzung als Industrie und Hafengewerksfläche in Abstimmung mit dem Bereich Umweltschutz fachgutachterlich begleitet werden.

Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen muss sich mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege in Verbindung gesetzt werden.

Artenschutz

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind artspezifisch erforderlichen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen für die Breitflügel- und Zwergfledermaus sowie ungefährdeter gebäudebewohnender Höhlen- und Nischenbrüter in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:

Vor Abbrucharbeiten muss sich mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung gesetzt werden.

Denkmalschutz

Folgende Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen:

Verlauf und Gestalt des Kaimauerringes

Lagerhaus der Kaufmannschaft (MediaDocks) einschließlich Halbportal-Wippkran

Kran I Willy-Brandt-Allee 27

Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke

Gewässer- und Wasserstraßennutzung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame sind je nach ihrer Ausrichtung mit dem WSA Lübeck (Bundeswasserstraße Trave) bzw. der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority, Abt. Hafen- und Seemannsamt (Hansahafen, Wallhafen) zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Lärmschutz

Für die am stärksten belasteten Nordfassaden am nordöstlichen Plangebietsrand (MI2 bis MI3) werden Beurteilungspegel über 55 dB(A) nachts durch Gewerbe erreicht. Hier ist eine Einhaltung von Innenraumpegeln von 30 dB(A) in Schlafräumen bei teilgeöffneten Fenstern nur mit erheblichem Aufwand an baulichen Maßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) umsetzbar.

Lübeck, den 17.08.2011

610.3 / ky