

# **Bebauungsplan 01.76.00 - Mittlere Wallhalbinsel/Spielbank/Hotel -**

## **TEIL B Text**

### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Sondergebiet "Hotel / Spielbank"**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel / Spielbank" dient der Unterbringung eines Hotels und einer Spielbank (Hauptnutzungen).

Zulässig sind

- eine Hotelnutzung mit Restaurant,
- eine Spielbank mit einer maximal zulässigen Nutzfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich 500 m<sup>2</sup> gemeinsam nutzbare Eingangsbereiche etc.,
- eine Autovermietung als Ergänzung der Hotelnutzung.

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

Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

##### **3.1 Nebenanlagen**

Im SO-Gebiet sind untergeordnete, auch verfahrensfreie Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 BauNVO, § 63 LBO Schl.-H.).

##### **3.2 Stellplätze**

Im SO-Gebiet sind Stellplätze und Zufahrten nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

##### **3.3 Garagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Garagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich für Garagen sind diese nur im Erdgeschoss zulässig und als solche zu nutzen (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

**4 Ein- und Ausfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Außerhalb der festgesetzten Ein- / Ausfahrten sind an der östlichen Grundstücksgrenze zur Willy-Brandt-Allee keine weiteren Zufahrten zulässig.

**5 Maßnahmen zum Schutz der Natur  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen.
- 5.2 Von den dem Stadtgraben zugewandten Fassaden dürfen keine zusätzlichen Lichtemissionen ausgehen.
- 5.3 In der am Ostufer des Stadtgrabens gelegenen öffentlichen Grünfläche dürfen keine Lampen aufgestellt werden.

**6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 6.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Bäumen zu begrünen. Hierzu ist mindestens je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen.
- 6.2 Die freiwachsende Hecke ist aus standortheimischen Gehölzen in einer Mindestbreite von 3 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**7 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**7.1 Lärmschutz**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV, V, und VI für Neu-, Um- und Ausbauten nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
		[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
<sup>2)</sup> An Außenbauteile 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 Konstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des festgesetzten Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im Geltungsbereich bei Um-, Aus- und Neubauten für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **7.2 Altlasten**

Eingriffe ins Erdreich sind gutachterlich begleiten zu lassen.

## **II Baugestalterische Festsetzungen**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO Schl.-H.)**

### **1 Dachaufbauten, Solaranlagen**

**1.1** Technische Aufbauten, deren Einhausung, aufgeständerte Solaranlagen und Technikgeschosse sind gestalterisch in das Abschlussgeschoss zu integrieren. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist nicht zulässig.

**1.2** Aufgeständerte Solaranlagen sind nur auf Dächern ab dem 2. Vollgeschoss zulässig.

### **2 Werbeanlagen**

**2.1** Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe des jeweiligen Gebäudeteils zulässig. Sie dürfen nur an den zur Willy-Brandt-Allee und zum Holstentorplatz gerichteten Fassaden und in den davorliegenden Sondergebietsflächen angebracht/errichtet werden.

**2.2** Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Einzelbuchstaben/Logos mit indirekter Leuchtwirkung oder auf die Wand montierte Einzelbuchstaben/Logos, deren Leuchtwirkung auf deren Spiegel beschränkt ist und die Zarge dabei lichtundurchlässig ausgebildet ist. Selbstleuchtende Kästen in Form von Auslegern und Hinweisschildern in der Erdgeschosszone 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.

**2.3** Werbung an Fenstern ist unzulässig.

**2.4** Im Sondergebiet dürfen maximal insgesamt 20 m<sup>2</sup> Werbefläche angebracht/aufgestellt werden. Eine Einzelfläche darf 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **3 Fassaden**

Fensterflächen dürfen nicht mit Mobiliar und/oder technischen Geräten zugestellt werden. Der Lichteinfall von außen in die Innenräume ist zu 100% zu gewährleisten.

### III Hinweise

1. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Überflutungsbereich der Trave/des Stadtgrabens mit einer bisher eingetretenen, maximalen Überflutungshöhe von 3,87 m über NHN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein.
2. Vor Beginn von Bauarbeiten ist beim Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen bzw. die Kampfmittelfreiheit bestätigen zu lassen.
3. Eingriffe in den Boden müssen in Abstimmung mit dem Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Untere Bodenschutzbehörde) der Hansestadt Lübeck fachgutachterlich begleitet werden.
4. Bäume, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 14.03 des nächsten Jahres gefällt/geschnitten oder gerodet werden.

PROKOM

in Zusammenarbeit mit 5.610.3 Stadtplanung / hdg