

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan 01.76.00**

**- Mittlere Wallhalbinsel / Hotel / Spielbank -**

- Ausfertigung -



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung	4
2.2	Kulturdenkmale	5
2.3	Natur und Umwelt	6
2.3.1	Bodenschutz/Bodenversiegelungen	6
2.3.2	Altlasten	6
2.3.3	Potenzielle Kampfmittelbelastung	6
2.3.4	Hochwasserschutz	6
2.3.5	Natur- und Artenschutz	6
2.3.6	Landschaftsbild, Erholung	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	7
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.5.1	Unbeplanter Innenbereich	7
2.5.2	Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck	8
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen aus übergeordneten Planungen</b>	<b>8</b>
3.1	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan	8
3.2	Vorgaben aus dem Regionalplan	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“	8
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008	9
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1	Ziel und Zweck der Planung	9
4.2	Beurteilung des Standortes für die geplante Spielbanknutzung	10
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>11</b>
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	11
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.3	Baugestalterische Festsetzungen	13
5.3	Natur und Umwelt	14
5.3.1	Boden- Grundwasserschutz, Altlasten	14
5.3.2	Natur- Artenschutz, Natura 2000	14
5.3.3	Landschafts- Ortsbild, Erholung	15
5.3.4	Eingriff / Ausgleich	15
5.3.5	Hochwasserschutz	15
5.3.6	Kampfmittel	15
5.3.7	Lärmimmissionen	16
5.3.8	Nachhaltigkeit	16
5.4	Verkehrliche Erschließung	16
5.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen, ÖPNV	16

5.4.2	Innere Erschließung	16
5.4.3	Parkplätze, Stellplätze und Garagen	17
5.4.4	Geh- und Fahrrechte	17
5.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	17
5.6.1	Hafen	17
5.6.2	FFH-Gebiet "Travetal"	17
<b>6.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>18</b>
8.1	Verfahrensübersicht	18
8.1.1	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	18
8.1.2	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	18
8.1.3	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	18
8.1.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	18
8.2	Rechtsgrundlagen	18
8.2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	18
8.2.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	18
8.3	Fachgutachten	18
8.3.1	Schalltechnische Untersuchung	18

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in den Stadtteilen Innenstadt und St. Lorenz Süd (Stadtbezirke Innenstadt und St. Lorenz Süd) und umfasst die Flächen eines Hotelgebäudes einschließlich einer nördlich des Gebäudes liegenden Stellplatzanlage und einer südlich des Gebäudes liegenden Grünfläche. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan ein Teilstück des Stadtgrabens einschließlich angrenzender Uferbereiche in seinen Geltungsbereich ein.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch einen Parkplatz, im Westen durch gewerblich genutzte Flächen, im Süden durch die Puppenbrücke und den Holstentorplatz (Kreisstraße 23) sowie im Osten durch die Willy-Brandt-Allee.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.76.00 die Flurstücke 27/12, 27/24, 27/25, 27/26, 37/7 und 13/14 aus Flur 71 der Gemarkung Innere Stadt, die Flurstücke tlw. 28/12 und tlw. 100/31 aus Flur 8 der Gemarkung St. Lorenz.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Es ist beabsichtigt, die Spielbank aus dem traditionellen Casino-Gebäude in Travemünde in den Räumlichkeiten einer ehemaligen Diskothek im Untergeschoss des Hotels "Park Inn by Radisson" auf der mittleren Wallhalbinsel / Willy-Brandt-Allee in Lübeck einzurichten. Die Spielbank beabsichtigt, in den Räumlichkeiten des Hotels hauptsächlich eine Spielstätte mit klassischem Glücksspiel (Roulette, Black Jack, etc.) und Automaten spiel zu betreiben. Zusätzlich werden in der Spielbank Nebenleistungen wie Spielturniere, Barbetrieb und Unterhaltungsveranstaltungen angeboten. An der Kubatur des vorhandenen Gebäudes oder an den übrigen Nutzungen im Gebäude sollen keine Änderungen erfolgen.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Bahnhofsbereich und der Altstadt von Lübeck. In beiden Bereichen hat die Hansestadt Lübeck einfache Bebauungspläne aufgestellt, um die Ansiedlung von Spielhallen städtebaulich verträglich zu steuern und eine städtebaulich nachteilige Entwicklung zu verhindern. Das Grundstück Willy-Brandt-Allee 1-5 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulassung einer Spielbank auf dem Grundstück Willy-Brandt-Allee 1-5 ist nach geltendem Recht nur über eine verbindliche Bauleitplanung möglich. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung**

#### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Mit dem Bau des Hotels im Plangebiet wurde 1964 begonnen; die Eröffnung erfolgte 1966. Der nördliche Anbau wurde 1989 fertiggestellt.

Vor dem Bau des Hotels waren im Plangebiet zwischen 1921 und 1951 verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt:

- Sägewerk

- Baustoffhandlung
- Plattengroßhandlung
- Alteisenhandlung
- Güterfernverkehr
- Holzspedition
- Kohlenhandlung
- Schrotthandel
- Brennmaterialhandlung
- Tankstelle

In das Gebäude des Hotels zog 1990 eine Autovermietung ein.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Stellplätze des Hotels und der Autovermietung.

Zwischen dem Bereich des Gebäudes mit Stellplätzen im Plangebiet und dem Stadtgraben verläuft ein Weg, der nördlich am nördlichen Ende des öffentlichen Parkplatzes an der Musik- und Kongresshalle und südlich an der Kreuzung Possehlstraße / Wallstraße endet. Er ist Teil der Grünfläche und nicht als Straße gewidmet.

Der Stadtgraben im Plangebiet gehört gemäß "Bekanntmachung der Grenzen des öffentlichen Hafengebietes der Hansestadt Lübeck" vom 13.10.1999 zum Lübecker Stadthafen.

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Willy-Brandt-Allee (im Osten), an die Puppenbrücke und den Holstentorplatz (im Süden). Der Holstentorplatz ist heute Kreisstraße (K 23). Das Hotel wird über die Willy-Brandt-Allee erschlossen.

Der Holstentorplatz ist verhältnismäßig stark belastet, da er den Verkehr aus der Innenstadt aufnimmt, der die Innenstadt über die B 206 Richtung Norden, über die B 207 in Richtung Süden oder zum Lübecker Bahnhof verlässt. Die Verkehrsbelastung verhält sich auch entsprechend in umgekehrter Richtung.

Die Willy-Brandt-Allee wird insbesondere zur Teilumfahrung der Innenstadt genutzt, wodurch der Holstentorplatz und die Straße "An der Untertrave" entlastet werden. Die Verkehrsbelastung auf der Willy-Brandt-Allee befindet sich auf einem niedrigeren Niveau als der Holstentorplatz.

### **Anlagen zur Abwasserbeseitigung**

In der Willy-Brandt-Allee verläuft eine öffentliche Sammelleitung für Regenwasser, über die auch das Regenwasser von den Dachflächen des Gebäudes und den sonstigen versiegelten Flächen auf dem Hotelgrundstück in den Stadtgraben abgeleitet wird. Das Schmutzwasser des Hotelgrundstücks wird in eine Leitung abgeleitet, die ebenfalls in der Willy-Brandt-Allee liegt.

## **2.2 Kulturdenkmale**

Die nördliche Grenze des großen Gesamtbodendenkmals "Wallanlagen und anliegende Gewässer", eingetragen unter Nr. 117 in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, endet südlich der Puppenbrücke und südlich des Holstentorplatzes außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmale.

## **2.3 Natur und Umwelt**

### **2.3.1 Bodenschutz/Bodenversiegelungen**

Die Flächen des Hotelgrundstücks mit Stellplätzen sind heute zu ca. 75% versiegelt. Die privaten Wege und Sitzplätze innerhalb der Grünflächen zwischen Willy-Brandt-Allee und Stadtgraben sind vollversiegelt, der Weg parallel zum Stadtgraben ist mit Natursteinen gepflastert und teilversiegelt.

### **2.3.2 Altlasten**

Bei den ehemaligen Nutzungen im Plangebiet handelte es sich um Gewerbebetriebe, die Altlasten/schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen haben könnten. 1986/1987 wurde eine ehemalige Tankstelle im Bereich des Plangebietes saniert.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Erdarbeiten zum Hotelneubau der allergrößte Teil vorhandener Bodenverunreinigungen beseitigt wurden.

### **2.3.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung**

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Erkundungsuntersuchungen sind jedoch nur vor Beginn von Erdarbeiten durchzuführen. Der Text, Teil B, enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **2.3.4 Hochwasserschutz**

Die Kellergeschosse/Erdgeschosse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bei einer Fußbodenhöhe zwischen 2,32 m und 4,32 m über NN teilweise im Überflutungsbereich des Stadtgrabens, der ein Nebengewässer der Trave ist. Nach den Darstellungen des Generalplanes Binnenhochwasserschutz aus dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein vom April 2007 besteht für die Trave ein hohes Hochwasserrisiko. Ein Überschwemmungsgebiet wurde von der obersten Wasserbehörde für das Gebiet der Trave bisher noch nicht festgesetzt.

### **2.3.5 Natur- und Artenschutz**

Der Stadtgraben und seine Uferbereiche sind Bestandteil des FFH-Gebietes "Travetal" (DE-2127-391). Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 1.280 ha umfasst den Mittel- und Unterlauf der Trave mit ihrem Talraum und begleitenden Bachschluchten. Als übergreifende Erhaltungsziele sind formuliert: "Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee."

Die Nutzungsänderung im Hotelgebäude innerhalb des Plangebietes ist für den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes und dessen Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes und seiner Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung durch die geplante Nutzungsänderung ist daher nicht ableitbar.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne des § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) des LNatSchG. Nordwestlich grenzt ein gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 5 des LNatSchG geschützter artenreicher Steilhang, im Westen eine gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 3 des LNatSchG geschützte Allee an das Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich an Vegetationsstrukturen hauptsächlich im Uferbereich des Stadtgrabens große Laubbäume, die als Nist- und Ruheplätze heimischer Vögel dienen. Europäische Vogelarten unterliegen dem Artenschutz. In den Bäumen am Stadtgraben innerhalb des Plangebietes könnten die Bäume als Einzelquartier oder als Balzrevier- bzw. Balzquartier für Fledermäuse dienen. Der Stadtgraben mit seinen Bäumen im Uferbereich könnte sowohl Teil einer Flugstraße als auch Teil eines Jagdgebietes für Fledermäuse sein.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Bunker-Anlage, die von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Der Bunker ist somit als Ruhestätte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Die Gehölze im Bereich der Stellplätze im nördlichen Teil des Plangebietes bieten aufgrund des jungen Alters, der geringen Größe und aufgrund der intensiven Störungen auf der Stellplatzanlage und durch den Verkehr auf der Willy-Brandt-Allee keine Lebensräume für Fledermäuse oder Brutvögel. Hier sind für Brutvögel höchstens Lebensräume für typische störungstolerante Arten der Siedlungsbereiche zu erwarten; für gesetzlich streng geschützte Vogelarten sind hier keine Lebensräume vorhanden.

Im Plangebiet, insbesondere im Uferbereich des Stadtgrabens, sind noch weitere Säugetierarten zu erwarten, wie z.B. Mäuse, Ratten, Eichhörnchen, Igel, Maulwurf und Wildkaninchen.

Es ist anzunehmen, dass die im Plangebiet befindlichen Ufer des Stadtgrabens sporadisch von durchwandernden Fischottern als Ruhestätte genutzt werden.

Amphibien und Reptilien sind aufgrund der Lebensraumstrukturen im Plangebiet und seinem weiteren Umfeld nicht zu erwarten.

Im Plangebiet kommen keine mageren, blütenreichen Standorte vor. Es fehlen außerdem alte Gehölzbestände mit Totholz. Daher sind keine bedeutsamen Vorkommen anspruchsvoller Heuschrecken-, Käfer- und Schmetterlingsarten zu erwarten. Vorkommen europäisch geschützter Arten sind auszuschließen.

### **2.3.6 Landschaftsbild, Erholung**

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist der Stadtgraben mit seinen Uferbereichen in der Karte "Landschafts- und Ortsbild" als hoch, das Sondergebiet und die öffentliche Grünfläche mit gering bewertet. Die Gehölzbestände im Uferbereich begrenzen optisch den Verlauf des Stadtgrabens, der entlang des Weges im östlichen Uferbereich gut erlebbar ist.

Der Fußweg auf dem östlichen Ufer des Stadtgrabens ermöglicht dem Erholungssuchenden eine fußläufige Verbindung abseits des Straßenverkehrs aus dem Plangebiet zu den Wallanlagen südlich der Puppenbrücke.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Gebäude und die nördlich gelegene Stellplatzanlage befinden sich in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen im Plangebiet (öffentliche Grünflächen, Wasserflächen) befinden sich in öffentlichem Eigentum.

## **2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.5.1 Unbeplanter Innenbereich**

Das Grundstück Willy-Brandt-Allee 1-5 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

## **2.5.2 Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck**

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck sind im Plangebiet

- die Grünflächen im südlichen Teil des Plangebietes,
- die Grünflächen am östlichen Ufer des Stadtgrabens,
- die Gebäude und
- ...die Stellplatzanlage nördlich der Gebäude als
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit und Fremdenverkehr" dargestellt:

Der Stadtgraben ist als "Wasserfläche", die westlichen Uferbereiche des Stadtgrabens sind als "Grünfläche" dargestellt. Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene "Hauptwanderweg" im westlichen Uferbereich des Stadtgrabens liegt oberhalb der Uferböschung und damit außerhalb des Plangebietes.

## **3. Planungsbindungen aus übergeordneten Planungen**

### **3.1 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan**

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 2010 die Funktion eines Oberzentrums. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet liegt auch in einem "Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung". In den Schwerpunkträumen sollen die Städte durch Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern.

### **3.2 Vorgaben aus dem Regionalplan**

Das Plangebiet liegt, bezogen auf die räumliche Gliederung, im Ordnungsraum und ist bezogen auf die regionale Siedlungsstruktur im zentralen Bereich des Oberzentrums angesiedelt.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beinhaltet für das Plangebiet selbst keine Aussagen.

Im Zuge des geplanten Wegebbaus auf der Westseite des Stadtgrabens ist im ISEK der Neubau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Werftstraße und der Willy-Brandt-Allee nördlich der Gebäude im Plangebiet unter dem Themenbereich "Mögliche Projekte" erwähnt.

### **3.4 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“**

Nach dem im September 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Managementplan für die UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt" liegt das Plangebiet in der Pufferzone der Altstadt.

Der Managementplan benennt als ein wesentliches Oberziel, den herausragenden Wert der UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt" unter Gewährleistung einer nachhaltigen und le-

bendigen Stadtentwicklung zu stärken. Weiterhin wird die Erhaltung der vorhandenen Sichtbeziehungen aus der Pufferzone auf die Altstadtsilhouette benannt.

### **3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008, stellt den Stadtgraben einschließlich seiner Uferbereiche als großräumigen, besonders wertvollen Landschaftsbe- reich dar. Die Luftqualität im Plangebiet wird im Landschaftsplan mit gering bewertet.

In der Karte "Lebensraum" sind für das Plangebiet

- die Grünflächen im südlichen Teil des Plangebietes,
- die Gebäude und
- die Stellplatzanlage nördlich der Gebäude

als "Biotop der gemischten Bauflächen / Stadtgebiete", der östliche Uferbereich des Stadtgra- bens als "Fließgewässer begleitender Gehölzsaum" und der Stadtgraben als "Ausgebauter Bach, Fluss, Kanal" dargestellt.

Weiterhin sind in der Karte "Landschafts- und Ortsbild" der Stadtgraben mit seinen Uferberei- chen als hoch, das Hotelgebäude mit seiner Stellplatzanlage und die südliche Grünfläche mit gering bewertet.

Im Entwicklungskonzept ist der Stadtgraben einschließlich seiner Uferbereiche als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die heutige Hotelnutzung wird erstmals öffentlich/rechtlich gesichert. Zusätzlich soll die Nutzung einer Spielbank ermöglicht werden. Dafür wird die im Kellergeschoss des südlichen Gebäude- komplexes bestehende vorhandene Diskothek (Spiegelsaal) mit den dazugehörigen Nebenräu- men, die zwischenzeitlich auch für Veranstaltungen genutzt wurden, aufgegeben.

An der Kubatur des Gebäudes und in den Außenanlagen sind keine Veränderungen vorgese- hen. Das Lysia-Hotel, das heute als „park inn“ – Hotel firmiert, wurde Mitte der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet, die letzte Erweiterung erfolgte 1986. Das Bauvolumen wird nicht erhöht, sondern die geplanten Umnutzungen und entsprechende Anpassungen werden im Gebäudebestand vorgenommen.

Da sich das Gebäude in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ befin- det und schon heute eine dominante Position am westlichen Eingang zur Lübecker Altstadt ein- nimmt, die aus stadtgestalterischer Sicht nicht verstärkt werden sollte, wird der bauliche Bestand sowohl in den horizontalen als auch in den vertikalen Ebenen als maximal zulässige Ausdeh- nung festgesetzt. Auch die baulichen Anlagen in den Freianlagen des Hotels (Stellplätze, Ne- benanlagen) und die Grünflächen werden im Wesentlichen in der heutigen Ausdehnung berück- sichtigt, um den durch Wasser und Baumbestand geprägten Stadtgraben sowie das grüne Um- feld der Puppenbrücke nicht weiter einzuengen.

Weiterhin ist bei allen Baumaßnahmen der Erhalt der Stadtsilhouette, die ein wesentlicher Be- standteil des außergewöhnlichen, universellen Wertes des Lübecker Welterbes darstellt, zu be-

rücksichtigen. Sichtbeziehungen auf die Altstadtkrone sind von allen im Managementplan aufgeführten Standorten zu erhalten.

#### **4.2 Beurteilung des Standortes für die geplante Spielbanknutzung**

Gemäß den Zielen des Glücksspielgesetzes vom 20.10.2011 soll

- der natürliche Spielbetrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen gelenkt und der legale entgeltliche Spielkonsum nur in einem angemessenem Umfang zugelassen,
- ein wirksamer Jugend- und Spielerschutz gewährleistet und
- Suchtgefahren bei Glücksspielen vorgebeugt werden.

Spielbanken, aber auch Spielhallen, sind den in der Baunutzungsverordnung genannten Vergnügungsstätten als Unterfall zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der o.g. Ziele hat die Hansestadt Lübeck im Bahnhofsbereich und für die Altstadt von Lübeck durch einfache Bebauungspläne die Ansiedlung von Spielhallen als Unterfall der Vergnügungsstätten geregelt und in städtebaulich verträgliche Bahnen gelenkt.

Bisher wurde das Ziel verfolgt, den südlichen Teil der mittleren Wallhalbinsel als Haupt-Eingangsbereich zur Lübecker Altstadt von Vergnügungsstätten freizuhalten. Deshalb wurden im östlich angrenzenden B-Plan Nr.01.72.00 – Wallhalbinsel/Lastadie – Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die nunmehr geplante Zulassung einer Spielbank in das Gebäude des ehemaligen Lysia-Hotels weicht von der bisherigen Zielsetzung ab. Dieses wird aus folgenden Gründen für städtebaulich vertretbar gehalten:

- Spielbanken unterliegen einer permanenten Kontrolle von Finanzbehörden, Finanzbeamte sind überwiegend permanent vor Ort. Es gibt eine Zutrittskontrolle mit Ausweispflicht und eine Besucherkartei, um Spielsüchtige zu identifizieren und ggf. abzuweisen. In den Spielsälen werden Bildaufzeichnungen vorgenommen (siehe Spielbankverordnung vom 28.10.2008).
- Das eine Spielbank im Verhältnis zu einer Diskothek geringere Störungen verursacht, tritt eine Verschlechterung der bisher genehmigten Situation nicht ein.
- Die vorhandene und weiterhin geplante Hotelnutzung überwiegt sehr deutlich gegenüber der Spielbanknutzung, deren Nutzfläche auf maximal 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich 500 m<sup>2</sup> für Eingangsbereiche etc. festgesetzt wurde. Durch das direkte Nebeneinander von Hotel und Spielbank werden die Hotelbetreiber aus ökonomischem Interesse dafür Sorge tragen, dass der Spielbankbetrieb eine positive Außenwirkung entfaltet.
- Durch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur Werbung, wird die Spielbank keine stadtbildschädigende Außenwirkung entfalten können. Zusätzlich wirkt auch hier wieder die Hotelnutzung als ordnender Faktor, um die „gute Adresse“ des Hotels nicht zu gefährden. Einflussmöglichkeiten über den Bebauungsplan hinaus sind über den Mietvertrag gegeben, der zwischen den Eigentümern des Hotels und der Spielbank abgeschlossen wird.
- Aus städtebaulicher Sicht ist es anzustreben, eine Spielbank in ein Umfeld anzusiedeln, das einer hohen sozialen Kontrolle unterliegt, wie sie in diesem Falle vorliegt (siehe oben). Der Wunsch zum Erhalt einer „guten Adresse“ und zur Verhinderung von wirtschaftlichen Einbußen wirkt sich positiv auf das Nebeneinander der geplanten Nutzungen aus.

## 5. Inhalte der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 2,65 ha</b>
davon: Sondergebiet „Hotel / Spielbank“	ca. 1,08 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,48 ha
Wasserfläche (Hafen)	ca. 1,09 ha

### 5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Erhaltung der vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur

Das heutige park inn-Hotel bildet mit dem östlich gelegenen Radisson-Hotel und dem davon südlich gelegenen Gebäude der Landeszentralbank eine städtebaulich zusammenhängende Einheit, das den westlichen Altstadt-Eingang auf der Nordseite des Holstentorplatzes prägt. Hervorzuheben ist die verhältnismäßig geringe Nutzungsvielfalt in diesem Ensemble: überwiegend Hotelnutzung im park inn- und im Radisson-Hotel, Dienstleistung in der Landeszentralbank.

Diese große Einheitlichkeit der vorhandenen Nutzungen am westlichen Eingang zur Altstadt wird beibehalten. Zusammen mit den großflächigen und großdimensionierten Solitärgebäuden verdeutlichen sie den Gegensatz zur kleinteiligen Parzellen-, Gebäude- und Nutzungsstruktur der Altstadt und unterstreichen die Besonderheit des Weltkulturerbes. Zusätzlich weisen die großflächigen Nutzungen auf die historischen Nutzungen der Wallhalbinsel hin (Verteidigungsanlagen, Gewerbe, Bahngleise, Bahnhof), die ebenfalls großflächig und wenig vielfältig waren.

Aus der Besonderheit dieses Standortes im Verhältnis zur Altstadt ergibt sich die Forderung, die Hotelnutzung als Hauptnutzung beizubehalten, die Spielbanknutzung auf den aus Travemünde zu verlagernden Umfang zu beschränken und keine weiteren Hauptnutzungen im Plangebiet zuzulassen. Außerdem soll das Gebäude des park inn-Hotels in seiner vielfältig gegliederten Kubatur, die das große Volumen des Gesamtbaukörpers optisch reduziert, beibehalten werden. Die Blickbeziehungen auf die Altstadt dürfen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

##### Angebot der Spielbank

In einer Spielbank werden Präsenz-Glücksspiele angeboten. Für die Gewinnchance wird vom Besucher ein Entgelt verlangt. Die Entscheidung über den Gewinn hängt vom Zufall ab.

Nach dem Spielbankgesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 29.12.1995 können im Land Schleswig-Holstein fünf Spielbanken zugelassen werden. Die konzessionierte Spielbank Travemünde plant, ihren Sitz von Travemünde nach Lübeck ins ehemalige Lysia-Hotel zu verlegen.

Gemäß den Angaben des Betreibers ist keine Erhöhung der in Travemünde zulässigen Spielmöglichkeiten geplant. Vorgesehen sind:

- 4 Roulettetische,
- 4 Pokertische,
- 1 Blackjack/Poker-Kombi,
- 80 – 100 Spielautomaten.

Hinzu kommen Empfangs- und Personalbereich, Bar, Raucherlounge, Verwaltung, Toiletten, Technik- und Lagerräume. Insgesamt wird eine Fläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich Eingangsbereiche etc. von ca. 500 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Die Verlagerung der Spielbank von Travemünde nach Lübeck hat keine erhebliche Veränderung des Spielangebotes für die heimische Bevölkerung und für Gäste/Touristen zur Folge. Es wird kein zusätzliches Angebot geschaffen. Nach dem Wegfall des Residenzverbotes war es auch Lübecker Bürgern jederzeit möglich, in Travemünde dem Glücksspiel in der Spielbank nachzugehen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Eingangskontrollen etc. eine hohe Hemmschwelle darstellen, die es suchtgefährdeten Bürgern erschweren, eine Spielbank aufzusuchen. Diese Personen werden sich eher in die vorhandenen Spielhallen begeben, die zwar ein reduziertes Angebot aufweisen, aber auch der Nachfrage nach Glücksspiel dienen.

### **Hotel und sonstige Nutzungen, GRZ und GFZ**

Das Hotel verfügt über ca. 320 Betten, 100 Sitzplätze im Restaurant und ca. 440 Sitzplätze in Tagungs- und Veranstaltungsräumen. Die Veranstaltungsräume im Diskothekbereich werden aufgegeben und durch die Spielbank ersetzt. Zusätzlich ist im Gebäude eine Autovermietung ansässig, die ca. 140 m<sup>2</sup> als Büro nutzt. Diese Nutzungen sollen auch weiterhin bestehen bleiben.

Die Grundfläche des Gebäudes wurde dem Katasterplan entnommen. Die gemessenen 4.780 m<sup>2</sup> wurden auf 5.000 m<sup>2</sup> aufgerundet. Hieraus ergibt sich bei einer SO-Fläche von 10.800 m<sup>2</sup> eine GRZ von ca. 0,46. Die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit eingehalten.

Neben den Gebäuden befinden sich Stellplätze und Zufahrten, befestigte Anlieferungsflächen, Fußwege, eine Vorfahrt etc. auf dem Grundstück. Da keine Vermessung vorliegt, wurden auf der Grundlage eines Luftbildes die versiegelten Flächen ermittelt, die ca. 8.100 m<sup>2</sup> einnehmen. Bezogen auf die SO-Fläche ergibt sich somit ein Versiegelungsfaktor von 0,75. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 dürfte der Faktor nur  $0,46 + 50\% = 0,69$  betragen. Da die vorhandenen und geplanten Stellplatzflächen sowie der Lieferantenhof und die Vorfahrt sowie Zuwegungen etc. den ordnungsgemäßen Betrieb des Hotels einschließlich der Spielbanknutzung sicherstellen müssen und eine geringe Erweiterung der vorhandenen Stellplätze gen Norden ermöglicht wird, wird ein maximal zulässiger Versiegelungsfaktor von 0,8 textlich festgesetzt, der die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Obergrenze einhält.

Die Geschossflächen und die Gebäudeteilhöhen des Gebäudes wurden flächenmäßig dem Katasterplan und die Geschossigkeit dem Übersichtsplan (Lageplan und Schnitt) des Bauantrages vom 11.07.1986, Bauteil Kellergeschoss, Blatt 2e, entnommen. Hier sind die Geschossigkeiten der einzelnen Gebäudeteile und die Geschosshöhen angegeben. Gemäß der Berechnung ergibt sich eine Gesamtgeschossfläche für die Vollgeschosse von ca. 11.600 m<sup>2</sup>, es erfolgte zur Sicherheit eine Aufrundung auf 12.000 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die SO-Fläche ergibt sich eine GFZ von ca. 1,1, maximal zulässig wäre eine GFZ von 2,4, auch hier wird die Vorgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Die maximalen Gebäudehöhen weisen eine Sicherheit gegenüber den im Plan angegebenen Höhen von ca. 40 – 50 cm auf.

### **Art der baulichen Nutzung**

Spielbanken sind Vergnügungsstätten und allgemein ohne Bedingungen nur in Kerngebieten zulässig (siehe § 7 BauNVO). In Kerngebieten sind aber auch viele andere Nutzungen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Gewerbebe-

triebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Parkhäuser, Garagen zulässig.

Aus oben genannten Gründen werden die zulässigen Nutzungen auf die Hauptnutzungen Hotel und Spielbank beschränkt. Diese Einschränkung entspricht nicht mehr dem Wesen eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO, der Nutzungsmix von Handelsbetrieben sowie von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (siehe § 7 Abs. 1 BauNVO) wäre nicht mehr gegeben.

Da in den anderen Nutzungskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO eine Spielbank dieser Größenordnung nicht eingeordnet werden kann und auch dort die erforderliche Nutzungsarten-Reduzierung nicht möglich ist, ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, und zwar als „Sondergebiet Hotel / Spielbank“, erforderlich. Der festgesetzte Nutzungscanon mit der Beschränkung der Spielbank-Nutzfläche auf 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich 500 m<sup>2</sup> für gemeinsam genutzte Eingangsbereiche etc. entspricht dem Ziel, die Nutzungsarten so gering wie möglich zu halten und der Spielbank den gleichen Nutzungsumfang wie in Travemünde zu bieten. Auf eine Festsetzung der Spielbank-Nutzung im Gebäude wurde verzichtet, um eventuelle Umstrukturierungen zur Qualitätsverbesserung in andere Bereiche des Hotels zu ermöglichen.

Durch die Beschränkung auf 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden keine Veränderungen eintreten, die städtebaulich nicht vertretbar sind. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sind keine baulichen Erweiterungen des Gebäudes möglich, die Spielbank ersetzt eine Diskothek / Veranstaltungsräume. Der Anteil der Spielbanknutzung (1.100 m<sup>2</sup>) beträgt ca. 10% der Vollgeschossfläche des vorhandenen Baukörpers. Die Hauptnutzung Hotel bleibt auch weiterhin bestehen.

### **5.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen zeichnen die heutigen Baukörper nach, um zu dokumentieren, dass keine Flächenerweiterungen erforderlich werden.

Die Baukörper unterschreiten an einigen Stellen den Mindestgrenzabstand von 3,0 m, an einigen Stellen gibt es auch Grenzbebauungen. Die Abstandsregelungen der LBO Schl.-H. führen an einigen Fassadenabschnitten zur Inanspruchnahme von benachbarten öffentlichen Grünflächen. Dieses ist durch § 6 Abs. 2 LBO Schl.-H. gedeckt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise, in diesem Fall einer abweichenden Bauweise, wurde verzichtet, da die Baukörperausweisung auf dem Baugrundstück dieses überflüssig macht.

### **5.2.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen werden getroffen, um den Anforderungen in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte gerecht zu werden. Sie dienen einer geordneten Gestaltung der Dachaufbauten und der Werbeanlagen.

#### **5.2.3.1 Dachaufbauten, Solaranlagen**

Die überwiegend technisch geprägten Dachaufbauten sollen in die Gebäudeansichten integriert werden oder aber von den Straßenräumen nicht zu sehen sein.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist nicht vertretbar. Da Solaranlagen Dachlandschaften sehr auffällig prägen, die Dächer der eingeschossigen Gebäudeteile zum Teil von der Puppenbrücke etc. einsehbar sind, eine gestalterische Dominanz von Solaranlagen im Eingangsbereich zur Altstadt aus stadtgestalterischen Gründen verhindert werden muss, sind aufgeständerte Solaranlagen erst ab dem 2. Vollgeschoss zulässig.

### **5.2.3.2 Werbeanlagen**

Der Eingangsbereich zur Altstadt und die Solitargebäude der mittleren Wallhalbinsel sollen nicht durch Werbung geprägt werden. Aus diesem Grunde sind restriktive Festsetzungen getroffen worden, die sich an der vorhandenen Situation orientieren.

Leuchtende Werbeanlagen über dem Traufenbereich oder auf den Fassaden zur Stadttrave, zum Lindenteller bzw. zur Puppenbrücke sind aufgrund der Beeinträchtigung der nächtlichen Stadtansicht des UNESCO-Welterbes unzulässig.

## **5.3 Natur und Umwelt**

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen die vorhandene Situation als maximal zulässige Entwicklung festsetzt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

### **5.3.1 Boden- Grundwasserschutz, Altlasten**

Das SO-Gebiet ist großflächig bebaut. Während der damaligen Bauarbeiten sind sowohl vorhandene Altlasten entfernt und Eingriffe in den Boden und in den Wasserhaushalt durchgeführt worden. Auf dem Grundstück befinden sich einige Restbelastungen aus den früheren Altlasten und schadstoffbelastete Auffüllungen. Bei Eingriffen in den Boden ist ein Gutachter hinzuzuziehen, der die Erdbewegungen vor Ort begleitet und Bodenabfuhr einer geordneten Entsorgung zuführt. Die Untere Bodenschutzbehörde ist einzuschalten. Die o.g. Maßnahmen sind durch die Festsetzung unter Teil B-Text, Ziffer 7.2, gesichert.

### **5.3.2 Natur- Artenschutz, Natura 2000**

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Pflanzbindung auf Stellplätzen dienen der Verbesserung des Stadtklimas und als Lebensraum insbesondere für Insekten und Vögel.

Die Stadttrave ist Teil des FFH-Gebietes Travetal und dient u.a. als Wanderkorridor für Neunaugen, Teichfledermaus, Fischotter und Fische. Insbesondere Fischotter und Fledermäuse reagieren empfindlich auf künstliches Licht in der Dunkelheit. Zur Vermeidung zusätzlicher Auswirkungen sind unter der Ziffer 4 des Teiles B - Text - Festsetzungen getroffen worden, die den derzeitigen Zustand als maximal zulässige Auswirkung festschreiben. Eine Verschlechterung der Bedingungen für die Umsetzung der Erhaltungsziele tritt nicht ein.

Für den Gehölzbestand an den Ufern des Stadtgrabens ist eine Erhaltungsfestsetzung getroffen worden, da er unter anderem für die Pflanzen- und Tierwelt und für das Klein-/Stadtklima wichtige Funktionen erfüllt.

Bei Instandhaltungsarbeiten an den Uferbefestigungen muss auf den Bestand Rücksicht genommen und ein Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde hergestellt werden, da die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck beachtet werden muss. Zusätzlich gelten Bestimmungen des Artenschutzes, die die Zerstörung von Lebensstätten etc. verbieten. Eine Ausnahmegenehmigung bleibt dem Einzelfall vorbehalten.

Der auf der Nordwestseite der Puppenbrücke vorhandene Bunker dient als Winterquartier für Fledermäuse. Er ist somit als Ruhestätte von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Da mit dem B-Plan im Wesentlichen die heutige Situation festgeschrieben wird, ist davon auszugehen, dass vom SO-Gebiet keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Ruhestätte der Fledermäuse, auf Brutvögel etc. ausgehen werden.

Die freiwachsende Hecke im Norden des SO-Gebietes, die im Falle einer Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage beseitigt und an der nördlichen Grundstücksgrenze neu gepflanzt werden muss, ist nicht gesetzlich geschützt.

### **5.3.3 Landschafts- Ortsbild, Erholung**

Der Stadtgraben als Relikt der Befestigungsanlagen des 17. Jahrhunderts ist mit seiner Wasserfläche und seinen überwiegend mit Gehölzen bestandenen Ufern eine markante Zäsur im Eingangsbereich zur Altstadt. Die am östlichen Ufer befindliche Grünverbindung im Plangebiet ist Teil einer örtlichen Fuß- und Radwegverbindung um die Lübecker Altstadt. Sie wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und eines Geh- und Fahrrechtes für die Öffentlichkeit dauerhaft gesichert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen an den Ufern werden ebenfalls gesichert, da sie nicht nur für den Arten- und Biotopschutz, sondern auch für die Erholung eine wichtige landschafts- und ortsbildgestaltende Funktion haben.

Die südlich des Hotels gelegene Grünfläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Sie zeichnet ansatzweise die ehemals vorhandenen Wallanlagen nach, wie sie südlich der Puppenbrücke noch vorhanden sind, und soll auch als grüne Abstandsfläche zwischen der Straße Holstentorplatz und dem Hotel erhalten bleiben. Somit ist sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **5.3.4 Eingriff / Ausgleich**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nur in einem engen Rahmen innerhalb des SO-Gebietes zulässig, wie z. B. die Erweiterung der Stellplatzflächen gen Norden. Hiervon sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Die heute vorhandene freiwachsende Hecke wird bei einer Erweiterung entfallen, hierfür ist eine Kompensation an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, die nicht nur Allerweltsarten als Lebensraum dienen wird, sondern gleichzeitig einen optischen Abschluss der Stellplatzanlage bildet.

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Festsetzungen des B-Planes nicht betroffen, so dass sowohl für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch für den gesetzlichen Artenschutz keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### **5.3.5 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich teilweise im Überflutungsbereich der Trave / des Stadtgrabens mit einer bisher eingetretenen, maximalen Überflutungshöhe von 3,87 m über NHN.

In überschwemmungsgefährdeten Bereichen müssen zum Schutz von Menschen und Tieren bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Der Nachweis der Hochwassersicherheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### **5.3.6 Kampfmittel**

Obwohl im SO-Gebiet schon umfangreiche Erd- / Bauarbeiten durchgeführt wurden, ist nicht auszuschließen, dass in tieferer Lage noch Munition vorhanden ist. Vor Beginn von größeren Erdarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst in Kiel rechtzeitig zu informieren.

### **5.3.7 Lärmimmissionen**

Die Lärmuntersuchung hat ergeben, dass sich durch die Umnutzung der Diskothek in Spielbank eine Verbesserung der Gewerbelärmsituation eintritt. Durch den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts im südlichen und östlichen Bereich (s. Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung, Teil A) überschritten. Der Text, Teil B, enthält die erforderlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Aktiver Schallschutz ist im Plangeltungsbereich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

### **5.3.8 Nachhaltigkeit**

Bei der Erschließung von Baugebieten ist die Planung nach den Gesichtspunkten der Energieeinsparung und nach den Belangen des Klimaschutzes zu optimieren. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hierbei, durch Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern. Durch die Festsetzungen sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, um energiesparende Bauweisen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur erfährt eine mindestens gleichbleibende Auslastung.

Durch die Umnutzung der Diskothek in einem vorhandenen Gebäude wird insbesondere der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: "Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, so dass deren Anlage ohne weiteres möglich ist.

Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

## **5.4 Verkehrliche Erschließung**

### **5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen, ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Willy-Brandt-Allee an das städtische Verkehrsnetz angebunden, die Weiterführung an die Straße Holstentorplatz und an den Lindenplatz garantiert den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Haltstellen des ÖPNV sind am Holstentorplatz in ca. 100 m vorhanden, der Hauptbahnhof ist ca. 400 m entfernt.

### **5.4.2 Innere Erschließung**

Das SO-Gebiet wird in erster Linie über die im Norden vorhandene Zufahrt auf die Stellplatzflächen und von dort in die südlich gelegene Garage angefahren. Von den Stellplätzen besteht eine

Zufahrt auf den westlich gelegenen öffentlichen Weg, der auch den Anlieferungshof auf der Westseite des Gebäudes erschließt. Der Weg ist nicht als öffentliche Straße gewidmet, sondern Teil der öffentlichen Grünfläche.

Zusätzlich gibt es im Süden des SO-Gebietes zwei Zu- / Ausfahrten für die Vorfahrt des Hotels.

Die vorhandenen Zu- und Ausfahrten wurden festgesetzt, da sie genehmigt sind und keine weiteren Zufahrten und damit Behinderungen des Verkehrsflusses auf der Willy-Brandt-Allee entstehen sollen.

#### **5.4.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen**

Nördlich des Plangebietes gibt es ein großes Angebot an Parkplätzen, die den Besuchern der Altstadt, der Musik- und Kongresshalle, aber auch den Besuchern der Hotels und zukünftig auch der Spielbank zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Stellplatznachweis zur Baugenehmigung vom 28.06.1986 sind für 322 Hotelbetten, 540 Sitzplätze im Restaurant und in Veranstaltungsräumen, zu denen auch die Diskothek gehört, 134 Stellplätze erforderlich, die vorhanden sind. Da die Hotelnutzung nicht erweitert wird, die Spielbank die Diskothek ersetzt und die vorhandene Stellplatzanlage um ca. 15 Stellplätze erweitert werden kann, reichen die heute vorhandenen Stellplätze aus. Hierbei ist berücksichtigt, dass das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden ist und im Bedarfsfall öffentliche Parkplätze auf den nördlich angrenzenden Flächen zur Verfügung stehen.

Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudekomplexes gibt es heute eine Garage, die im Plan nachgezeichnet ist.

#### **5.4.4 Geh- und Fahrrechte**

Der Anlieferungshof des Hotels befindet sich im Südwesten des Gebäudes und ist nur von Norden über den vorhandenen, ca. 3,0 m breiten Pflasterweg, der sich in der öffentlichen Grünfläche befindet, zu erreichen. Dieser Weg wird auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Er ist Teil einer Wegeverbindung um die Lübecker Altstadt.

Zur Sicherung der heutigen Erschließungsfunktionen sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

### **5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Willy-Brandt-Allee verlegt, das vorhandene Hotel ist daran angeschlossen. Zusätzliche Anschlüsse sind durch die Spielbanknutzung nicht erforderlich.

### **5.6 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **5.6.1 Hafen**

Die Wasserfläche des Stadtgrabens ist gemäß § 1 Abs. 3 der Hafenverordnung als Hafen gewidmet. Änderungen dieser Nutzung sind nicht geplant.

#### **5.6.2 FFH-Gebiet "Travetal"**

Die Schutzziele des FFH-Gebietes werden durch die nachrichtliche Übernahme und durch die Festsetzungen im Teil B - Text-, Ziffer 5, berücksichtigt.

## **6. Kosten und Finanzierung**

Der Hansestadt Lübeck entstehen voraussichtlich keine Kosten.

## **7. Anlagen**

- Übersichtsplan
- Schalltechnische Untersuchung

## **8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### **8.1.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.76.00-Mittlere Wallhalbinsel/Hotel/Spielbank- als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen.

#### **8.1.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB**

Die Bürger konnten sich in der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 30.03.2012 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Die Bürger haben sich zur Planung nicht geäußert.

#### **8.1.3 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB beteiligt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planung erforderten.

#### **8.1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.10.2012 bis einschließlich 05.11.2012 statt. Es wurden keine Stellungnahmen zum B-Plan abgegeben.

### **8.2 Rechtsgrundlagen**

#### **8.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

#### **8.2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **8.3 Fachgutachten**

#### **8.3.1 Schalltechnische Untersuchung**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen.

Lübeck, den 17.01.2013

5.610.3 - Stadtplanung / hdg in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM

Übersichtsplan

