

**Bebauungsplan 01.77.00
- Nördliche Wallhalbinsel -**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 02.12.2020**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4-9 BauNVO, § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO, § 11 BauNVO, § 13a BauNVO)

- a) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die gemäß § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- b) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind oberirdische Garagenvollgeschosse nicht zulässig.
- c) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.
- d) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind unterirdische Geschosse ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- e) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nahversorgungsläden mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 400 m² und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m² betragen.
- f) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 1 ist ausschließlich eine Büronutzung zulässig.
- g) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 5 ist ausschließlich eine Hotelnutzung mit zugehöriger Gastronomie zulässig.
- h) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 ist ausschließlich der Betrieb eines gastronomischen Betriebes mit Kultur- Freizeit- und Musikveranstaltungen zulässig. Nebenanlagen, die der Durchführung des Betriebes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 250 m² zulässig. Bühnenbauten sind ausschließlich an der südöstlichen und

nordöstlichen Grundstücksseite zulässig. Beschallungsanlagen sind in nordwestliche und südwestliche Richtung auszurichten.

1.1 Sondergebiet Hafen (SO Hafen):

- a) In den Teilgebieten des Sondergebietes Hafen ist Güterumschlag nicht zulässig.
- b) In den Teilgebieten des Sondergebietes Hafen sind Ferienwohnungen, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe nicht zulässig.
- c) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 2 sind ein Bootsbauplatz und, sofern dieser Bedarf temporär nicht besteht, die Nutzung als Parkplatz zulässig.
- d) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 3 sind Liegeplätze für Binnenschiffe und Fahrgastverkehrsschiffe sowie Charterfahrzeuge zulässig.
- e) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 4 sind Liegeplätze als Wartebereich für Wasserfahrzeuge die die Hubbrücke passieren wollen zulässig.
- f) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 5 sind Liegeplätze für Traditions- und Museumsschiffe zulässig.
- g) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 6 ist der Betrieb eines Sportboothafens zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Urbanes Gebiet

In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes ergeben sich die zulässigen Grundflächen aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Grundflächen für Nebenanlagen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

- 3.1 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 2 und MU 4 sind Rücksprünge der Fassaden oberhalb der Sockel um bis zu 3,7 m parallel zu den festgesetzten Baulinien (Außenkanten der Sockel) zulässig.
- 3.2 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sind oberhalb der Oberkanten der den Baufeldern jeweils zugeordneten Sockelzonen auszubilden. Die Vorgaben zum Hochwasserschutz sind zu beachten.

- 3.3 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1(4), MU 5 (3) und MU 5 (2) sind begehbare, durchgängige Sockelzonen mit Oberkanten zwischen 4,0 m und 4,4 m ü. NHN auszubilden (entspricht 0,9 m bis 1,3 m über vorhandenem Gelände). Die Ausbildung des Sockels über nur einen Teil der Gebäudelänge ist zulässig, sofern Treppenaufgänge auf den Sockel sowie Rampen zur Herstellung der Barrierefreiheit dieses erfordern.
- 3.4 Die Baulinien in den Teilgebieten MU 1 (1), MU 1(3), MU 1 (4) und MU 5 (1) dürfen entlang der Längsseiten durch Balkone bis zu 1,20 m überschritten werden.
- 3.5 Von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können Ausnahmen für die Ausbildung von Treppen- und Zugangsanlagen, Aufzügen auf die Rampen zugelassen werden.
- 3.6 Die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Wohnnutzung beträgt 3,0 m ü. NHN, die Mindesthöhe für Räume mit Gewerbenutzung beträgt 2,5 m ü. NHN und die Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,5 m ü. NHN.

4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22, BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 In den Bauzonen für Nebenanlagen NA I ist ausschließlich das Aufstellen von originalen Eisenbahnwaggons als offene Runnenwagen oder als geschlossene Güterwagen zulässig. Zulässige Nutzungen sind Lager- und Abstellräume der jeweils zugehörigen Hauptgebäude. Ausnahmsweise können gastronomische Nutzungen zugelassen werden. Im Plangebiet sind insgesamt max. 14 Waggons (max. 7 offene Runnenwagen und max. 7 geschlossene Güterwagen) mit einer Länge von jeweils max. 15,5 m und einer Höhe von max. 4,3 m ab Oberkante Gleis für geschlossene Wagen und 3,3 m ab Oberkante Gleis für offene Runnenwagen zulässig. Die Waggons müssen auf den vorhandenen Gleisen im Plangebiet platziert werden und sind ortsfest zu verankern. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind Aufgänge/Aufzüge zur Eingangsebene vor den Gebäuden und auf die Güterwaggons zulässig.
- 4.2 Im Teilgebiet MU 2 ist auf der dem Schuppen C südwestlich vorgelagerten Fläche des MU die Errichtung technischer Einrichtungen (z.B. Schaltkästen, Be- und Entlüftungsrohre) für eine Abwasser-Pumpstation zulässig.
- 4.3 In den Bauzonen für Nebenanlagen NA II sind ausschließlich bauliche Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der baulichen Anlagen technische Einrichtungen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.
- 4.4 In der Bauzone für Nebenanlagen NA III sind Lagergebäude in Form von doppelt gestapelten Standardcontainern mit einer Gesamthöhe von max. 7,3 m ü. NHN zulässig. Sonstige Lagergebäude sind mit einer Gesamthöhe von insgesamt max. 5,9 m ü. NHN zulässig.
- 4.5 In der Bauzone für Nebenanlagen NA IV ist eine transparente Überdachung ohne eigene Begrenzungswände zwischen den angrenzenden Hauptbaukörpern in einer Höhe von maximal 5,9 m ü. NHN zulässig.

- 4.6 Außerhalb festgesetzter Baufelder sind allgemein zulässige Nebenanlagen in dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 auf einer Grundfläche von insgesamt max. 250 m² zulässig.
- 4.7 Private Stellplätze sowie private Einrichtungen und Anlagen zur Abfallsammlung und -beseitigung sind ausschließlich in den mit „St“ bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sowie in dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 4 zulässig.
- 4.8 Oberirdische Garagen sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die mit „G (Ö)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Öffentlichkeit, diese Flächen ebenfalls zum Radfahren zu nutzen.
- 5.2 Die mit „GF (Hafen)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hafenbehörde zu belasten.
- 5.3 Die mit „GF (FW)“ zugunsten Feuerwehr bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
- 5.4 Die mit „GFL (VE)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 5.5 Auf den mit NA I gekennzeichneten Flächen zur Aufstellung von Eisenbahnwaggons besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.
- 5.6 Auf den mit NA II gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.
- 5.7 Auf der dem Schuppen F nordöstlich vorgelagerten Fläche des Teilgebietes MU 2 besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.
- 5.8 Im Teilgebiet MU 2 besteht auf der dem Schuppen C südwestlich vorgelagerten Fläche des MU ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, sofern die Flächen nicht durch technische Einrichtungen der Pumpstation überbaut sind.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Die zur Erhaltung festgesetzte Baumgruppe ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und nach Abgang innerhalb eines Jahres durch eine Rosskastanie zu ersetzen.
- 6.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ sind insgesamt 20 hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu

pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang innerhalb eines Jahres in gleicher Art zu ersetzen.

Auf der Stellplatzfläche in dem Teilgebiet MU 1 sind insgesamt acht hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Von den in der Planzeichnung vorgesehen Standorten der Bäume kann jeweils innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und innerhalb der privaten Stellplatzfläche des Teilgebietes MU1 abgewichen werden, sofern die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erfordern.

Für die Pflanzgruben ist ein Bodenaustausch bis mindestens zur Unterkante des Wurzelballens vorzunehmen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahren zu schützen.

Folgende Arten sind für das Plangebiet besonders geeignet:

- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Carpinus betulus – Hainbuche

7 Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm

Im gesamten Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- a) Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gem. DIN 4109-1:2018 für die in der Abbildung 2 der Begründung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu stellen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches.	

- b) Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das

Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

- c) Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln $L_r \geq 63$ dB(A) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) bis c) abgewichen werden.

7.2 Gewerbelärm

In dem geplanten Baugebiet gem. § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) sind Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein entsprechender Nachweis ausreichenden Schallschutzes ist im Rahmen vorhabenbezogener Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO in den Baugebieten entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) und § 10 BauNVO (Sondergebiete) Emissionskontingente LEK festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts			
Teilgebietsbezeichnung	Größe in m²	L_{EK} tags dB(A)/m²	L_{EK} nachts dB(A)/m²
MU 3	3.752	60	59
SO 2 Schiffbauplatz	815	65	0

Nachweis:

- Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
- Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind unter Berücksichtigung von vorhandenen Gebäuden nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.
- Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

Schuppen D/MU 2

In dem gekennzeichneten Bereich (vgl. Abb. 1 der Begründung) ist ausreichender Schutz gegenüber Gewerbegeräuschen aus den benachbarten Gewerbebetrieben für die Nacht herzustellen, indem hier keine öffnenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) angeordnet werden. Ausgenommen sind schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden (z.B. Büroräume).

Schuppen C/MU 2

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden im Baugebiet entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) für das Teilgebiet MU 2/ Schuppen C folgende, nach Innenpegeln differenzierte, schalltechnische Anforderungen an Bauteile festgesetzt:

Tabelle A 2: Schalltechnische Anforderungen an Schuppen C betriebliche und bauliche Varianten						
	Emissionskennwerte nach VDI 3770			Bauliche Kennwerte		
	Betrieb exempl.	Innenpegel L_I dB(A)	ΔL dB	Bauteil	Resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} + C_{tr}$ dB	Variante
1	Klassik / Jazz	tags ≤ 86	≤ 7	Dach	≥ 32	Bestand
				Massivwand West	≥ 43	
				Fassade Nord	≥ 15	
	–	nachts ≤ 70		Fassade Süd	≥ 15	
2	Klassik / Jazz / Rock	tags ≤ 94	≤ 7	Dach	≥ 32	Einschalige Ertüchtigung
				Massivwand West	≥ 43	
				Fassade Nord ^{*)}	≥ 21	
	Klassik / Jazz	nachts ≤ 86		Fassade Süd ^{*)}	≥ 21	

L_I Für den Betriebszustand zeitlich und örtlich gemittelte A-bewerteter Schallpegel nach DIN 45641
 $L_I = L_{AFeq} + K_I$; $K_I = L_{AFTeq} - L_{AFeq}$
 R'_{w} bewertetes Schalldämm-Maß am Bau
 C_{tr} Spektrum-Anpassungswert für tieffrequentes Spektrum 2 nach EN ISO 717-1
 $\Delta L = L_{Ceq} - L_{Aeq}$ Pegeldifferenz als Kriterium für die Tiefenlastigkeit des Geräusches in Anlehnung an DIN 45680
^{*)} Für öffnenbare Türen ist zusätzlich ein Windfang als Schallschleuse analog VDI 3726 auszubilden

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8 Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 8.1 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 5 ist das Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mind. 3,0 m ab Oberkante Sockel auszubilden.
- 8.2 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 5 sind Fassaden als Ziegelmauerwerk oder als Holzfassaden in dem Farbspektrum von Ockergelb, Rot bis Rot-braun und dunkelbraun auszuführen. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von max. 10% je Fassadenseite zulässig. Fenster, Türen, sonstige verglaste Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 8.3 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die Fassaden in Material und Farbton den Bestandsgebäuden anzugleichen. Farbbezugsbasis ist der jeweilige Urzustand vor der Sanierung. Der Urzustand ist vor Beginn von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise zu dokumentieren und den Bauantragsunterlagen beizufügen.
- 8.4 In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 sind zusätzlich Holzfassaden im Farbspektrum von Erdfarben zulässig. Für Nebenanlagen sind ebenfalls Stahl, Glas sowie Kunststoff als Fassaden- und Dachmaterialien zulässig.
- 8.5 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die Sockel als steinerne begehbare Flächen ohne vertikal parzellierende Abgrenzungen (z.B. Einfriedungen, Mauern, Hecken, Sichtschutzwände) auszubilden.
- 8.6 Die Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern in den Bauzonen für Nebenanlagen NA II sind je Bauzone in einer Flucht zueinander und einheitlich mit Tonnen- oder Satteldach, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,8 m über Gelände und aus Metall errichten.
- 8.7 Bauordnungsrechtlich notwendige Fallschutzgeländer auf den Sockeln sind als einfache Geländer aus Flachstahl und einer mittleren Querstrebe auszubilden. Mauern und andere Geländer mit der Wirkung von geschlossenen Flächen sind unzulässig.
- 8.8 Einfahrten zu unterirdischen Geschossen müssen in der Fassadenebene durch Tore geschlossen werden. Diese sind gestalterisch in der Fassade zu integrieren.
- 8.9 Technische Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe unzulässig.
- 8.10 Die Hauptdachflächen sind gleichwinklig mit einer Neigung von 7° bis 15° auszubilden und mit anthrazitfarbigen besandeten Bitumenbahnen einzudecken.
- 8.11 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 2 ist eine Erhöhung der durch die Giebelscheiben begrenzten Dachflächen für eine Aufdachdämmung um bis zu 0,4 m gegenüber den Bestandshöhen zulässig.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.2 Gem. § 34 Abs. 4 der Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern, oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Irritationen behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, grüne, blaue mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen o.ä. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

10 Ersetzen des Bebauungsplanes 01.75.00

Der Bebauungsplan 01.77.00 ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 01.75.00. Der Bebauungsplan 01.75.00 tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 01.77.00 außer Kraft.

IV. HINWEISE

A 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.

B Hochwasser

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist darauf hin, dass wesentliche Teile der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überflutungsbereich der Ostsee und damit in einem Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG liegen. Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand betrug 3,35 m ü.NHN (13.11.1872).

In dem Gebiet sind Maßnahmen erforderlich, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen. Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen in Risikogebieten nur errichtet werden, wenn die zur Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Als erforderlich wird eine gewisse Mindesthöhe für die Bebauung angesehen, die dem Referenzwasserstand für ein Wiederkehrintervall von 200 Jahren entspricht und für einige Fälle einen Zuschlag von 0,50 m beinhalten soll.

Zur Vermeidung des Bauverbotes gem. § 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung NHN +3,0 m
- Mindesthöhe für Räume mit Gewerbenutzung NHN +2,5 m
- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege NHN +2,5 m

Andere bauliche Maßnahmen sind denkbar und unterliegen der Prüfung durch die Untere Küstenschutzbehörde im Einzelfall.

Bauliche Anlagen wie z.B. das geplante Blockheizkraftwerk dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisikogebiet angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe bis 2,5 m ü.NHN sind hochwassersicher herzustellen. Die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Wohnnutzung beträgt 3,0 m ü. NHN, die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Gewerbenutzung beträgt 2,5 m ü. NHN, die Mindestfußbodenhöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,5 m ü. NHN.

C Wasserstraßen

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung behindern oder Schiffsführer irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserfläche sollen weder rote, gelbe, grüne oder blaue noch mit Natriumdrucklampen direkt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur Stellungnahme vorzulegen.

D Kampfmittel

Mit Bescheid vom 19.06.2019 hat das LKA/Kampfmittelräumdienst die Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet bescheinigt. Es handelt sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Die mit diesem Bescheid verbundene Freigabe von Bauarbeiten ist auf einen Zeitraum von 5 Jahren begrenzt. Nach Ablauf dieser Frist ist bei Bauplanungen eine erneute Auskunft zur Kampfmittelbelastung beim LKA/Kampfmittelräumdienst einzuholen.

E Altlasten

Gem. Altlastengutachten (Landplus GmbH, Lübeck, 30.01.2020) liegen keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser vor. Zukünftige Tiefbauarbeiten sind, zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sowie für einen ordnungsgemäßen Umgang mit mineralischen Abfällen, fachgutachterlich zu begleiten.

Anfallender Bodenaushub ist nach Mutterboden und Unterboden zu trennen und zu beurteilen. Sofern bei Baumaßnahmen Verunreinigungen auffällig werden die auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde (UBB) umgehend zu informieren und eine Neubewertung der Verunreinigung vorzunehmen.

Eingriffe in den Boden sind von einem nach § 18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen zu begleiten und im Vorfeld mit der UBB der Hansestadt Lübeck abzustimmen. Flächenentsiegelungen sollen sich auf die zur Bepflanzung vorgesehenen Bereiche beschränken. Bei geplanten Baumpflanzungen ist zur Herstellung der Pflanzgrube mindestens ein Bodenaustausch bis zur Unterkante des Wurzelballens vorzunehmen. Nutzpflanzen sind vorsorglich in Pflanzkästen in Form von Hochbeeten o.ä. ohne Kontakt zu den im Untergrund vorhandenen Auffüllungen zu ziehen. Wassergebundene Decken sind regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen. Auf das Pflanzen von Obstbäumen ist zu verzichten.

Bei jeglichen Baumaßnahmen, welche die Gebäudebelüftung beeinflussen können, sind vorab für das jeweilige Gebäude Untersuchungen zur potenziellen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentration durch einen qualifizierten Gutachter vorzunehmen und ggf. erforderliche Gassicherungsmaßnahmen zu ermitteln. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung sind im Rahmen der Bauantragstellung einzureichen und die Durchführung ggf. erforderlicher Gassicherungsmaßnahmen im Bauantrag darzulegen. Vor Durchführung von genehmigungsfreien Vorhaben sind die genannten Untersuchungen und sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen ebenfalls durchzuführen.

F Archäologie

Es sind baubegleitende archäologische Prospektionen durchzuführen und bei entsprechend erwarteter Befundlage sind archäologische Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzunehmen. Vor Bodeneingriffen ist die Denkmalschutzbehörde, Abt. Archäologie zu informieren. Archäologische Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

G Artenschutz

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 42 BNatSchG sind artspezifisch erforderliche Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse sowie ungefährdete gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter durchzuführen:

Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr (Mitte Oktober bis Mitte März) bzw. außerhalb der Brutzeit (Ende August bis Anfang März)

Kontrolle der abzureißenden/zu sanierenden Gebäude auf Fledermausbesatz in der Sommerperiode vor Baufeldberäumung und unmittelbar vor den Bauarbeiten entsprechend des vorgefundenen Besatzes Anbringen von geeigneten Ersatzquartieren

Durchführung einer biologischen Baubegleitung im Falle, dass die Baumaßnahmen während der Fledermaussommerquartierzeit (01.03. bis 30.11.) erfolgen. Die Brutvogelzeit liegt ebenfalls innerhalb dieser Zeitspanne

Aus gutachterlicher Sicht sind insgesamt zehn Fledermausfassadenkästen, zehn Mehlschwalben-, fünf Rauchschnalben- sowie insgesamt zehn Nischen- und Höhlenbrüternisthilfen wie folgt als vorgezogene Maßnahme jeweils vor Beginn der Bauarbeiten bis zum 1. März eines Jahres fachgerecht anzubringen:

- Bei Bauarbeiten an Schuppen A, B, C, D, F je 2 Mehlschwalben-, 1 Rauchschnalben- und 2 Nischen- und Höhlenbrüternisthilfen an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft an denen zur entsprechenden Zeit keine Bauarbeiten stattfinden.
- Bei Bauarbeiten an Schuppen F zusätzlich 9 Fledermausfassadenkästen an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft an denen zur entsprechenden Zeit keine Bauarbeiten stattfinden.

- Die Fledermausfassadenkästen sind in einer Höhe von min. 5,0 m über Geländeniveau wettergeschützt an Gebäudeaußenwänden mit Ausrichtung der Einflugöffnung in Richtung Ost über Süd bis West anzubringen. Auf einen freien Anflug ist zu achten.
- Nisthilfen für Mehl- und Rauchschnalben sind in einer Höhe von min. 4,0 m über Geländeniveau wettergeschützt an Gebäudeaußenwänden (Mehlschnalbe) mit Ausrichtung der Einflugöffnung in Richtung Südost und in geeigneten Gebäuden in mind. 2,5 m Höhe (Rauchschnalbe) anzubringen.
- Nisthilfen für Mehlschnalben sind paarweise anzubringen. Zwischen Nisthilfen für Rauchschnalben ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
- Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sind in einer Höhe von min. 2,0 m wettergeschützt an Gebäudeaußenwänden mit Ausrichtung der Einflugöffnung in Richtung Südost anzubringen.
- Hindernisse vor den Einflugöffnungen sämtlicher Nisthilfen im Abstand von min. 1,0 m sind zu vermeiden.
- Die Kontrolle der Funktionsfähigkeit muss jährlich durch eine Fachperson erfolgen. Evtl. notwendige Reinigung und Ersatz von Nisthilfen müssen bis zum 1. März eines Jahres erfolgen.
- Die Kontrollen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Anbringung der Ersatzquartiere durchzuführen und zu dokumentieren.
- Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten und Insekten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit fledermausfreundlichem Leuchtmitteln (z.B. Bat Lamp p2 der FA Innolumnis und die Philips Fortimo Clearfield) auszurüsten.
- Die Installationen der Nisthilfen und Fledermausfassadenkästen müssen durch eine fachkundige Person begleitet werden.

Vor Beginn der Arbeiten an den Gebäuden (insbesondere Schuppen F) sollten weiterführende Untersuchungen (Mai bis Juli) durchgeführt werden, um zu überprüfen, ob keine artenschutzrechtlichen Hindernisse hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und Vögel dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Sollten diese weiterführenden Untersuchungen nicht erfolgen, müssen oben aufgeführte Maßnahmen sowie im Falle der Durchführung des Bauvorhabens während der Fledermaussommerquartierzeit eine biologische Baubegleitung durchgeführt werden. Vor Beginn von Bauarbeiten an Gebäuden muss sich mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung gesetzt werden.

H Denkmalschutz

In der Zeit der Industrialisierung, zu welcher der Umbau des mittelalterlichen Hafengeländes und Bastionsrings entlang des westlichen Altstadttrands und dessen Weiterentwicklung Trave-abwärts erfolgte, vollzog Lübeck den Übergang von einer mittelalterlichen Kaufmannsstadt zu einer modernen Hafenstadt. Diese Leistungen zur Zeit des Wechsels vom 19. zum 20. Jahrhundert wurden in Teilbereichen bereits in den 1980er, 1990er und 2010er Jahren denkmalpflegerisch bewertet und unter Schutz gestellt.

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

- Verlauf und Gestalt des Kaimauerringes
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., (Hafenensemble). Der Umfang des Denkmalschutzes erstreckt sich hierbei auf den Verlauf und die Gestalt des Kaimauerringes, umlaufend vom Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens an der Drehbrücke

- Willy-Brandt-Allee 31, Lagerhaus der Kaufmannschaft von 1898 einschließlich des kaiseitigen Halbportal-Wippkrans (Kampnagel 1917, 2 t Tragkraft) mit den dazugehörigen Gleisen im Bereich des Lagerhauses
- Willy-Brandt-Allee 27, Kran I, Behnkai. Die gesamte Krananlage des ortsfesten Drehkrans der Firma Haniel & Lueg aus dem Jahre 1893
- Willy-Brandt-Allee 35, Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke. Es wurde im Jahre 1892 in neugotischen Backsteinformen mit Rohrkanal zum Kran I auf der nördlichen Wallhalbinsel errichtet.
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 22 auf Gleisen (Kampnagel 1953, 3 t Tragkraft)
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 52 auf Gleisen (Kampnagel 1967, 15 t Tragkraft)
- Fuhrwerkwaage im südlichen Eingangsbereich zur nördlichen Wallhalbinsel (Baujahr 1953).

Zusätzlich sind weitere wesentliche Bestandteile der Nördlichen Wallhalbinsel und der Umgebung auf ihren Denkmalwert hin untersucht worden. Hierzu gehören alle prägenden Bestandteile der Rehderschen Hafenplanung, die sich im Zusammenhang mit der Neuerung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) von 2015 weiterhin in Prüfung befindet.

Folgende Bauwerke sind bereits als Denkmale/Mehrheit baulicher Anlagen (MbA) im Plangebiet erkannt:

- Willy-Brandt-Allee 53a, Schuppen A
- Willy-Brandt-Allee 53b, Schuppen B
- Willy-Brandt-Allee 53c, Schuppen C
- Willy-Brandt-Allee 53d, Schuppen D
- Willy-Brandt-Allee 53f, Schuppen F
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Gleisanlagen auf der Nördlichen Wallhalbinsel
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Großsteinpflaster Oberbelag/ Anlieferzonen vor den Schuppen und Ladezonen zwischen Schuppen und Kaikanten
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Eichenstammrückverankerung der Kaianlage

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Zuge der Objektplanung und bei Veränderung von Standorten für Eisenbahnwaggons in den mit NA I bezeichneten Teilgebieten des Urbanen Gebietes (NA I) ist die Feuerwehr für jeden Waggon zu beteiligen.

Lage und Ausführung der Nebenanlagen zum Zwecke der Unterbringung von Fahrrädern und technischer Einrichtungen der Ver- und Entsorgung innerhalb der mit NA II gekennzeichneten Teilgebiete des Urbanen Gebietes sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Feuerwehr abzustimmen.

ANLAGEN (zu der textlichen Festsetzung 1.1 e)**Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente**

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)