

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan 122/1 - Inneres Kurgebiet/Leuchtenfeld -

1. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I, S. 1237 und BGBl. I 1969, S. 11),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3),
4. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOB1. S. 51),
5. Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOB1. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVOB1. S. 198).

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan und aus einer Änderung für den Bereich des Leuchtenfeldes entwickelt worden.

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Kurort und Seebad Travemünde, Gemarkung Travemünde, Flur 3, zwischen der Außenallee und der Ostsee, der Bertlingstraße und dem Wasserlauf der Untertrave.

3. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An der Trelleborgallee

Geschossigkeit: überwiegend Z = 1

Bauweise: offen

Art d. Nutzung: zweckgebundene Einrichtungen für den Hafenbetrieb an der Travemündung.

An der Strandpromenade, südlich des Brügmanngartens

Geschossigkeit: Z = 2

Bauweise: offen

Art d. Nutzung: Mischgebiet und Kurpark.

Vorhandene Erschließung

Verkehrliche Erschließung:

überörtliche Erschließung über Außenallee

örtliche Erschließung über Trelleborgallee und Strandpromenade.

Ver- und Entsorgung:

über Leitungen in Außen- und Trelleborgallee für Schmutz- und Regenwasser, Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon.

Bauliche Anlagen, die nicht unmittelbar an den genannten Straßen liegen, sind über ausgebaute Fahrwege und Leitungsstraßen auf bzw. in Flächen der Hansestadt Lübeck an das öffentliche Straßen-, Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Vorhandene Frei- und Grünflächen:

Größe: ca. 13,7 ha.

Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Kinderspielplatz, Sport- und Parkflächen, Parkplatz, Hafengebiet.

Derzeitige Nutzung:

0,08 ha Kinderspielplatz

9,62 ha Sport- und Parkfläche

4,00 ha Stellplatzfläche

ca. 13,70 ha

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Die im letzten Jahrzehnt ständig zunehmende Nachfrage nach Erholungseinrichtungen hat den Senat der Hansestadt Lübeck veranlaßt, die Entwicklungsziele des im Jahre 1966 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplanes für den Bereich

des Stadtgebietes Travemünde und Priwall zu überprüfen. Auf der Grundlage der Kurortanalyse (1967), unter Verwendung des "Speer-Berichtes" (1968) und im Einklang mit dem 1969 von der Landesregierung aufgestellten Landesraumordnungsplan, der Travemünde dem Fremdenverkehrsordnungsraum Lübecker Bucht zuordnet (32.1 LROFL: größter Zuwachs bei der Verdoppelung der Fremdenverkehrsübernachtungen/Lehr" sind vor allem Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung, zur Saisonverlängerung und zur Flächenordnung erforderlich.") formulierte der Programmpian für Travemünde und Priwall, der vom Senat der Hansestadt Lübeck am 3. 9. 1969 beschlossen und als Richtlinie für das Verwaltungshandeln festgesetzt wurde, neue Ziele, die der bisher ablesbaren Entwicklung Rechnung trugen:

1. Erhaltung der Wohn- und Arbeitsfunktion.
2. Ausbau der Erholungsfunktion im Hinblick auf
 - 2.1 die Naherholung (Tagesgast aus dem Verdichtungsraum Hamburg/Lübeck); LROFL: "Ausflugverkehr".
 - 2.2 die längerfristige Erholung (Kurzurlaub bis Heilkur); LROFL: "Fremdenverkehr".

Außerdem werden eine Verlängerung der Saison und die Steigerung der Attraktivität durch geeignete Maßnahmen angestrebt: durch Einrichtungen für den Kur- und Badebetrieb, für Freizeit, Spiel, Sport und Unterhaltung. Der Bau eines Meerwasser-Bronnabades, eines Kongreßzentrums, von Beherbergungsbetrieben und Folgeeinrichtungen wird beabsichtigt und deren Standorte ausgewiesen. Dabei wird dem Bereich zwischen Strandpromenade und Eisenbahn (Leuchtenfeld einschließlich Calvarienberg) besondere Bedeutung beigemessen und dieser als hervorragender Standort für derartige Einrichtungen definiert.

Der Senat der Hansestadt Lübeck schloß in seiner Sitzung am 1. 10. 1969 den Calvarienberg als Standort aus.

Der gemäß Beschluß der Bürgerschaft vom 14. 12. 1967 aufgestellte Bebauungsplan 122 und die damit im Zusammenhang stehende Änderung des Flächennutzungsplanes weisen nunmehr zwischen Lotsenstation und Brüggmanngarten Flächen aus für den Bau von folgenden Anlagen:

1. In Ergänzung zu dem bestehenden Meerwasser-Bewegungsbad ein rd. 1.100 qm Meerwasser-Brandungsbad, ein beheiztes 25-Meter-Außenschwimmbecken, eine Kinderspielzone mit zwei Kinderschwimmbecken, eine Doppelsauna, Einrichtungen für die physikalische Therapie, Fitness-Räume, Ruheräume, eine Trinkhalle, Arzträume, Läden, Liegeterrassen,

2.1 Ein Hotel- und Kongreßzentrum.

Dieses beinhaltet ein 500-Betten-Hotel mit Versorgungs- und Restaurationsräumen, Konferenzräumen, einen Veranstaltungssaal mit Bühne und Veranstaltungspodium und 1.250 Plätzen und Tischen, entsprechende Nebenräume, eine Kegelbahn und andere Unterhaltungsräume.

- 2.2 Im oberen Bereich des Bettenhauses können 320 Hotelapartments errichtet werden.

Im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt werden die erforderlichen Garagen und Stellplätze geschaffen. Der Senat strebt in Abwägung der durch das Volumen und den Standort auftretenden Nachteile und der im Sinne der Entwicklungsziele für Travemünde (Stärkung und Ausbau der Erholungsfunktion, Steigerung der Attraktivität und Wirtschaftskraft, Schaffung von ca. 400 Arbeitsplätzen) sich ergebenden Vorteile eine Lösung an, die der Schaffung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen für die Öffentlichkeit unter

gesamtwirtschaftlich vertretbarer finanzieller Belastung der Stadt dienen soll. In der unmittelbaren Verbindung der privatwirtschaftlichen und der öffentlichen Einrichtungen, insbesondere des Hotels mit den Bade- und Kurmitteleinrichtungen und dem Kongreßzentrum, an diesem Standort wird ein entscheidender Vorteil gesehen, da nur so eine für die wirtschaftliche Auslastung des Projektes erforderliche intensive funktions- und Nutzungsverflechtung zwischen dem Hotel- und Kongreßbereich einerseits und den Bade- und Kureinrichtungen andererseits möglich wird.

Das Volumen der möglichen Baumassen wird einmal bestimmt durch die Größe der Kur- und Badeeinrichtungen, zum anderen durch die Platzzahl des Kongreßzentrums und die dadurch bedingte Bettenzahl des Hotels und der Hotelapartments.

Um eine Abriegelung des Leuchtenfeldes vom Wasser zu vermeiden und um eine möglichst geringe überbaute Fläche und damit eine möglichst ungeteilte und uneingeschränkte Grünfläche zu erhalten, wird das geplante Bauvolumen in einer schlanken, hohen Baumasse an der Peripherie des Leuchtenfeldes im Zusammenhang mit den vorhandenen Kur- und Badeeinrichtungen untergebracht. Dadurch wird auch die Strandverschattung auf das geringstmögliche Maß herabgesetzt.

Die durch das Projekt auftretenden Belastungen der Infrastruktur werden durch entsprechende Maßnahmen kompensiert:

Entsorgung: Bau einer Interimskläranlage bis zur Inbetriebnahme des Priwalklärwerkes ohne Kosten für die Hansestadt Lübeck.

Verkehr: Phasenweiser Ausbau der örtlichen Zuführungen (Lotsenberg/Vogteistraße); Herausnahme des Überörtlichen Verkehrs, soweit in der Zuständigkeit der Hansestadt Lübeck. Auf die schon längst dringend erforderliche Ausbaumaßnahme B 75 des Bundes hat die Hansestadt Lübeck keine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit.

Die innerhalb der geplanten Sonderbauflächen aufzugebenden Freizeitanlagen und Grün- und Freiflächen sollen nach dem Willen des Senats an anderer Stelle ersetzt werden.

Die geplante Sonderbaufläche ist nur zu 37 % überbaubar. Der überwiegende Teil ist als Parkfläche anzulegen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Somit wird die Grün- und Freiflächenbilanz für den Stadtbereich Travemünde und Priwall nicht wesentlich verändert.

5. Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der bauliche Bestand an der Trellebergallee soll erhalten bleiben. An der geplanten Straße Nr. 489 zwischen Trelleberg- und Außenallee sollen ein Freizeitzentrum mit Kurmitteleinrichtungen errichtet werden.

Im Zuge der Überplanung entfallen die Gebäude auf den Flurstücken 394/20, 380/20, 291/25 und das vorhandene Kurmittelhaus. Das Meerwasser-Schwimmbad wird in das Projekt mit einbezogen.

Die vorhandene Nutzung und Bebauung der Flurstücke 598/20 und 599/20 an der Strandpromenade wird durch entsprechende Ausweisung festgesetzt.

Die Freiflächen des Freizeitentrums werden in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Friedhofsamt gärtnerisch gestaltet. Der öffentliche Zustand wird gewährleistet.

Der vorhandene Pehlingstein bleibt erhalten und ist in die Bebauung einzubeziehen.

Die Flächen zwischen Trellebergallee und Untertrave werden als SO-Gebiet (Hafen) festgesetzt.

Darin sind mehrere Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

und ein Baugrundstück für den Yachtclub enthalten.
Die allgemeine Zugänglichkeit der am Travenerfer entlangführenden Promenade ist durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Das Grundstück, auf dem sich der Leuchtturm der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung befindet, ist als Grundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Brückenübergang bleibt in seiner bisherigen Größe erhalten und wird als Grünfläche festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Maritim-Projektes ist durch seine Lage an der vorhandenen Trellsborgallee gegeben. Darüber hinaus wird durch den Bau der geplanten Straße Nr. 489 ein weiterer Anschluß an die Außenallee geschaffen.

Die für die Belange der Feuerwehr erforderlichen Zugewegungen werden hergestellt.

Die künftige Anbindung der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 122 - Inneres Kurgebiet/Leuchtenfeld - Teil I an die überörtliche Verkehrsflughung ist über eine die Trellsborgallee mit der Vogteistraße verbindende Verkehrsfläche vorgesehen, deren Bau durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan 122, Teil II, gesichert wird.

Die für das Freizeitzentrum erforderlichen öffentlichen Paraplatzflächen werden östlich des Baugrundstückes für den Leuchtturm am Ende der Trellsborgallee ausgewiesen. Weitere öffentliche Paraplatzflächen sind zwischen der Außenallee und der Straße Nr. 489 für Besucher Travemüdes festgesetzt.

Für die Abwasserbeseitigung des Freizeitentrums wird als zur Partizipation eines Klärwerkes auf der Privatfall ein Kompektklärwerk auf einem dafür festgesetzten Grundstück an der Straße Nr. 489 installiert.

Die Erschließung der Grundstücke Strandpromenade Nr. 1 und 2 wird durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

6. Folgemaßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Andernfalls kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung für die Grundstücke der Bundeswasserstraßenverwaltung, Flurstücke 20/3 und 20/2 der Flur 3 der Gemarkung Travemünde.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

7. Überschläglich ermittelte Kosten

Straßenbau (ohne Grunderwerb einschließlich Parkplätze)	ca. 4.400.000,-- DM
Abwasserleitungen	ca. 900.000,-- DM
Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität)	ca. 700.000,-- DM
insgesamt	<u>6.000.000,-- DM</u>

Lübeck, den 15. Juni 1971

Der Senat
 der Hansestadt Lübeck
 Planungsamt
 In Vertretung, *in* Auftrage

Senator Dipl.-Ing.

