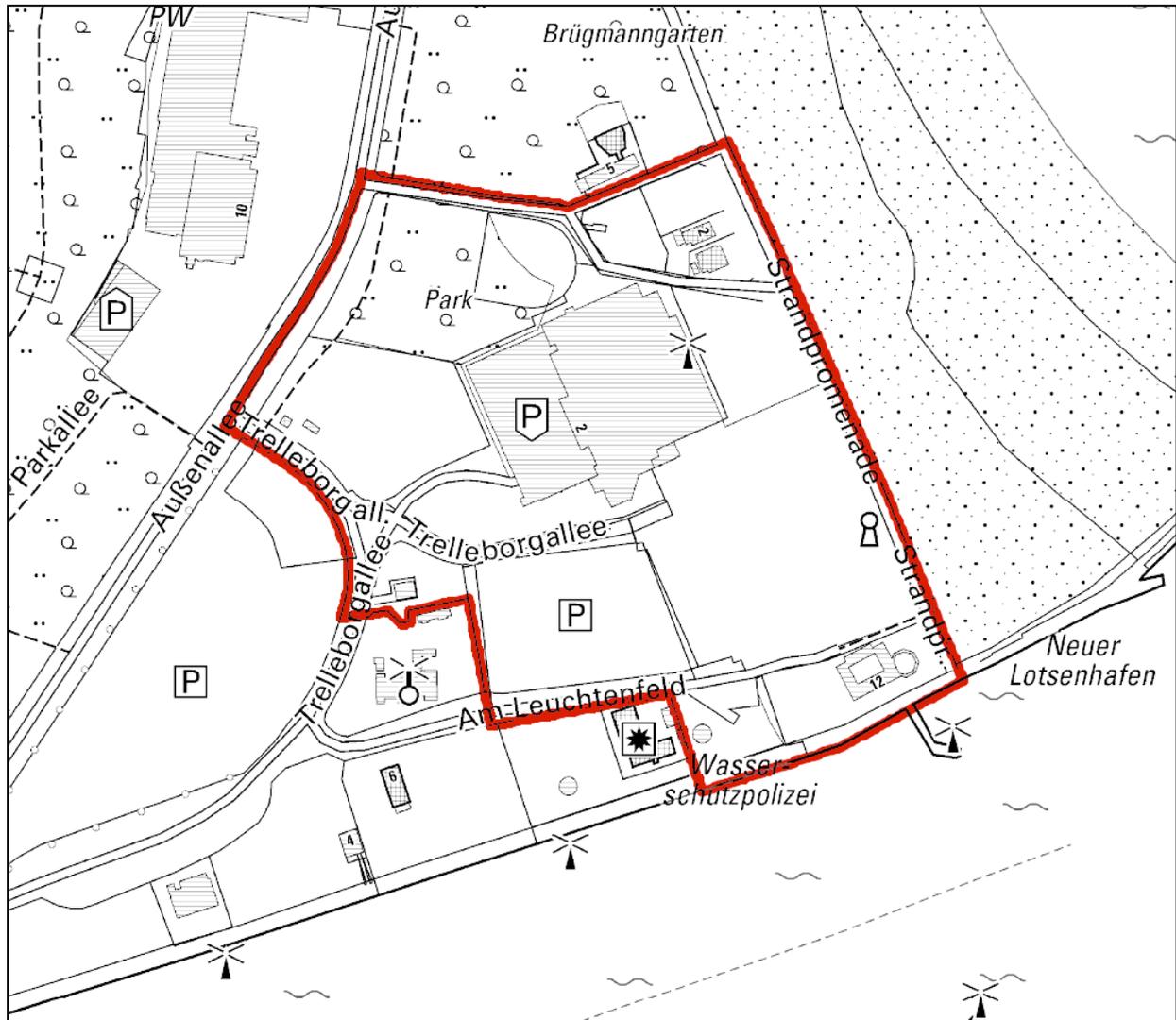


# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 32.01.04

– Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top –  
Lübeck-Travemünde



Lageplan (Maßstab ca. 1: 10.000)

## Hansestadt Lübeck

Fachbereich Planen und Bauen  
5.610 Stadtplanung  
Mühlendamm 12  
23539 Lübeck  
Fon: 0 451/122 6138  
Fax: 0 451/122 6190  
Email: stadtplanung@luebeck.de

## Planungsbüro:

**claussen-seggelke stadtplaner**

Holzdamms 39  
20099 Hamburg  
Fon: 0 40/28 40 34 0  
Fax: 0 40/28 05 43 43  
Email: mail@claussen-seggelke.de

## Umweltbericht:

**Andresen Landschaftsarchitekten**

Glockengießerstr. 62  
23552 Lübeck  
Fon: 0 451/70 75 86 27  
Fax: 0 451/70 75 86 29  
Email: sandresen@versanet.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	6
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2 Natur und Umwelt	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Bisheriges Planungsrecht	8
3. Übergeordnete Planungen	9
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde	10
3.6 Masterplan Zentrales Kurgebiet einschließlich Travepromenade	10
3.7 Fremdenverkehrssatzung	11
4. Ziele und Zwecke der Planung	11
5. Inhalt der Planung	12
5.1 Flächenbilanz	12
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“	17
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.4 Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.3 Erschließung	21
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	21
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	21
5.3.3 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	22
5.3.4 Öffentliche Parkplätze, Private Stellplätze, Fahrradstellplätze	23
5.3.5 Ver- und Entsorgung	24
5.4 Grün, Natur und Landschaft	26
5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung	26
5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.5 Schallschutz	26
5.6 Hochwasserschutz	29
5.7 Erhaltungsbereich	30
5.8 Gestaltung	30

5.8.1	Dachform	30
5.8.2	Anordnung von Technischen Anlagen	31
5.8.3	Fassadengestaltung	31
5.8.4	Werbeanlagen	32
5.9	Kennzeichnungen	32
5.10	Hinweise	32
6.	Umweltbericht	34
6.1	Untersuchungsrahmen	34
6.2	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs- /Ausgleichsermittlung	34
6.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	36
6.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Fachbeitrag)	40
6.4.1	Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	40
6.4.2	Schutzgut Boden / Wasser	41
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere / FFH-Verträglichkeit	42
6.4.4	Schutzgut Klima / Luft	46
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	47
6.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	49
6.5	Maßnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können	50
6.6	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	50
6.6.1	Erhaltung von Bäumen und Parkanlagen im Plangebiet	51
6.6.2	Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet	51
6.6.3	Anlage von Stauden- und Gräserflächen	52
6.6.4	Extensive Dachbegrünung	52
6.6.5	Begrünung Bereich (GA 2) im Sondergebiet SO 2	52
6.6.6	Baumersatzpflanzungen	53
6.6.7	Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	53
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
6.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	54
6.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	54
6.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	56
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	56
7.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	56
7.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	56
7.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	56
7.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	56
7.1.5	Sonstige Umweltauswirkungen	57
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	57
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	57

7.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	57
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	57
9.	Finanzielle Auswirkungen	57
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	57
9.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	58
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	58
10.1	Verfahrensübersicht	58
10.2	Rechtsgrundlagen	59
10.3	Fachgutachten	59

## **1. Einleitung**

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

Das Plangebiet liegt in der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Travemünde und bildet einen Teil des dortigen „Zentralen Kurgebiets“.

Begrenzt wird das 7,9 ha große Plangebiet durch die Straße Am Brüggmanngarten im Norden, die Strandpromenade im Osten, die Travepromenade im Süden sowie die Trelleborgallee und die Außenallee im Westen.

Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde mit Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen befindet sich in rund 1 km Entfernung. Der Bahnhof Travemünde-Strand und der ZOB Travemünde befinden sich in ca. 450 m nordwestlicher Entfernung und sind damit fußläufig erreichbar. Unmittelbar östlich des Plangebiets grenzt der Ostseestrand an, südlich die Trave,

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die in der Gemarkung Travemünde, Flur 3 gelegenen Flurstücke 108/8 (tlw.), 20/86, 20/85, 20/99, 625, 627, 626, 623, 624, 20/54, 20/107, 20/108, 394/20, 639 (tlw.), 599/20, 598/20, 20/84, 628, 645, 634, 20/93 (tlw.), 20/94 (tlw.), 641 (tlw.), 20/65, 20/79, 20/36, 20/32, 648, 20/67, 20/78, 20/101, 20/97, 20/95, 630, 632, 633, 20/91 (tlw.), 1/38 (tlw.), 647, 646, 642, 637, 643, 638, 640, 644 in Lübeck-Travemünde. Rechtlich maßgeblich ist die zeichnerische Abgrenzung in Teil A, Planzeichnung.

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

Das Plangebiet betrifft einen Teilbereich der städtebaulichen Neuordnung im „Zentralen Kurgebiet“ von Travemünde.

Der Fremdenverkehr hat für Travemünde eine herausragende Bedeutung, da er ein bedeutender Wirtschaftsfaktor ist und damit in erheblichem Maße Arbeitsplätze bietet. Die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des „Zentralen Kurgebietes“ ist eines der Schlüsselprojekte zur Sicherung und Steigerung der Fremdenverkehrsfunktionen in Travemünde. Neben dem Ausbau der touristischen Infrastrukturen sowie neuer Beherbergungsangebote wird insbesondere eine Verbesserung der Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit einer zeitgemäßen und attraktiven Weiterentwicklung des städtebaulichen, landschaftlichen und gestalterischen Erscheinungsbildes, angestrebt. Diese Ziele haben die Grundlagen in dem Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025, durch die Bürgerschaft beschlossen am 30.08.2012, sowie mit dem am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen „Masterplan für das Zentrale Kurgebiet“.

Für das Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“ besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Investors für die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage. Zur Umsetzung dieses Vorhabens, zur Sicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie zur Neuordnung der Erschließung ist die Änderung des Bauplanungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans 32.01.04 notwendig.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top wurde am 17.09.2012 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Der Bebauungsplan 32.01.04 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), im Normalverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)**

Städtebaulich prägend für das Plangebiet ist das so genannte Maritim-Hochhaus. Das 1972-1974 als 4-Sterne-Tagungs- und Konferenzhotel erbaute Gebäude weist 35 Geschosse bei einer Höhe von 119 m auf. Auf dem Dach befindet sich ein Leuchtturm, das seit 1974 den Betrieb des südwestlich des Plangebiets gelegenen alten Leuchtturms ersetzt. Im Turmbau des Maritim befinden sich ein Hotel sowie Ferienapartments, die zu Teilen auch dauerwohnllich genutzt werden. Im zwei- bis viergeschossigen Sockel befinden sich u.a. gastronomische Nutzungen und Tagungsräume. Weiterhin ist eine Tiefgarage mit 900 Stellplätzen Teil des Komplexes, von denen 400 Stellplätze öffentlich zugänglich sind.

Unmittelbar südlich an das „Maritim“-Gebäude befand sich bis zum Jahr 2011 das öffentliche Schwimmbad „Aqua Top“ mit weiteren Kureinrichtungen („Kurzentrum“). Nach dem Abbruch wurde die Fläche vollständig beraumt und ist derzeit als Rasenfläche angelegt. Zur Sicherung der Andienung des „Maritim“-Komplexes für die Liegendrettung wurde an der Südfassade eine provisorische Rampe angelegt. Der ehemalige Parkplatz des Schwimmbades ist erhalten geblieben (Parkplatz „Am Leuchtturm“, 200 Plätze).

An der Außenallee bzw. der Trelleborgallee sowie Am Brügmanngarten befinden sich öffentliche Grünflächen, die Teil des Kurgebiets sind. Die Außenanlagen rund um das Maritim-Gebäude sind teilweise öffentlich zugänglich.

Die Strandpromenade am Ostseestrand wurde in den vergangenen Jahren neu gestaltet. Sie trifft im Plangebiet auf die Travepromenade, die ein durchgängiges Flanieren zum Ortskern Travemündes ermöglicht. An der Trave befinden sich mehrere Bootsanleger, u.a. eine Personenfähre zum Priwall. Nördlich der Travepromenade, erschlossen durch die Straße Am Leuchtenfeld, ist die Verkehrszentrale Travemünde der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung gelegen. Des Weiteren befindet sich hier ein Gastronomiebetrieb („Stadtbäckerei“).

An der Straße Am Brügmanngarten, direkt an der Strandpromenade, befinden sich Wohnhäuser von besonderer stadtgestalterischer Bedeutung (Strandpromenade Nr. 1 und 2).

#### **Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)**

Es liegen keine aktuellen Bauanträge und Voranfragen vor. Es besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Investors für die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmananlage.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straßen Trelleborgallee und Außenallee an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

### **ÖPNV-Anbindung**

Das Plangebiet ist über den in rund 450 m Entfernung gelegenen Bahnhaltelpunkt „TVM Strand“ an das Schienennetz und über die Haltestellen „Außenallee“, „Trelleborgallee“ und „Strandbahnhof“ an diverse Linien des städtischen Linienbusverkehrs angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (3. RNVP-HL).

## **2.2 Natur und Umwelt**

### **Topographie**

Rund um das Maritim-Gebäude sind die Außenflächen in der Vergangenheit beim Bau künstlich aufgehöhht worden, sodass das Gelände zu den westlich und nördlich angrenzenden Straßen, zur Strandpromenade und zum südlichen Teil des Plangebiets hin von ca. 7-6 m üNNH um 3-4 Meter auf 3-2 m üNNH abfällt.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist in unmittelbarer Nähe zur Ostsee gelegen. Da Teile des Plangebiets eine Höhenlage von unter 3,50 m üNNH aufweisen, ist eine potenzielle Hochwassergefährdung gegeben (Hochwasserrisikogebiet). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

### **Geologie**

Ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2013 ergibt, dass in den für eine Bebauung vorgesehenen Teilen des Plangebiets in den oberen Schichten überwiegend Auffüllungen als Sand anstehen, unterhalb Geschiebemergel bzw. Schluffe. Das Grundwasser steht auf einem Niveau von ca. 0,20 m üNNH an, wobei die Wasserstände in hydraulischer Abhängigkeit zum jeweiligen Ostseewasserstand stehen.

### **Bodenversiegelung**

Die ehemals zum „Aqua Top“ gehörende Parkplatzfläche ist mit einer Oberfläche aus Asphalt und Verbundsteinen vollständig versiegelt.

*siehe auch Umweltbericht*

### **Vegetationsbestand**

*siehe Umweltbericht*

### **Altlastenverdacht**

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **Potenzielle Kampfmittelbelastung**

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

## **Natur- und Artenschutz**

*siehe Umweltbericht*

## **Schutzgebiete**

*siehe Umweltbericht*

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 634 und 639 (teilweise) (Teil der Travepromenade/ Nordermole) befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Im südlichen Bereich der Promenade ist das bundeseigene Flurstück 1/38 betroffen. Hierüber besteht ein Nutzungsvertrag mit dem Kurbetrieb Travemünde mit der Zweckbestimmung „öffentliche Promenade“. Sämtliche weiteren Grundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum, teilweise bestehen Erbbaurechte Privater. Zwischen der Hansestadt Lübeck und der Maritim Hotelgesellschaft wurde im Jahr 2010 ein Vertrag über den wechselseitigen Tausch von Grundstücken/Grundstücksteilen im Plangebiet geschlossen. Der Eigentumsübergang ist bislang nur teilweise vollzogen.

### **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne 32.01.00 – Inneres Kurgebiet / Leuchtenfeld vom 05.03.1972 und seine zweite Änderung 32.01.02 – Am Leuchtenfeld / Untertrave vom 15.11.1982.

Der Bebauungsplan 32.01.00 trifft überwiegend die Festsetzung „Sondergebiet“, mit der allgemein zulässigen Nutzung „Anlagen für Kureinrichtungen“ für das südliche „Teilgebiet I“ (ehem. „Aqua Top/Kurzentrums“) sowie der allgemein zulässigen Nutzung „Bauliche Anlagen für Beherbergungsbetriebe einschließlich Restaurants, Tagungsstätten, Läden“ und der ausnahmsweise zulässigen Nutzung von „Hotelapartments gemäß Wohnungseigentumsgesetz als Bestandteil des Gesamtkomplexes mit einer Bruttogeschossfläche von kleiner als 50 % der Gesamtbruttogeschossfläche des Freizeit- und Erholungszentrums“ für das nördliche „Teilgebiet II“.

Im nördlichen „Teilgebiet II“ sind des Weiteren „bauliche Anlagen für ein Leuchtfeuer, Seefunkfeuer, Funkpeilsender usw.“ allgemein zulässig. „Seewärts“ sind „Wirtschaftswerbungen auf dem Dach des Hotelteiles“, „Anstrahlungen und Lichtreklame höher als 50 m am Gebäude“ sowie „direkte Anstrahlungen der Fenster einschl. Treppenhaus durch Innenbeleuchtung“ unzulässig, um eine Gefährdung der Schifffahrt auszuschließen.

Die Geländeoberfläche ist für den nördlichen Teil des Sondergebiets („Teil II“ / „Maritim“) auf 6,60 m üNN und für den südlichen Teil des Sondergebiets („Teil I“) auf 3,10 m üNN festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Sondergebiets („Teil II“ / „Maritim“) ist zeichnerisch eine Fläche für private oberirdische Stellplätze und zwei Tiefgaragengeschosse abgegrenzt. Es ist festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind, ihre Grundfläche nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ist und die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauGB unzulässig; eine Kläranlage und eine Umformerstation sind als Flächen für Versorgungsanlagen bzw. Flächen für die Beseitigung von Abwasser gesondert festgesetzt.

Die Parkplatzanlage des ehem. „Aqua Top/Kurzentrum“ im südlichen Teil des Sondergebiets ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Travepromenade ist als öffentliche Verkehrsfläche, die Straße Am Brügmanngarten mit einem öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. An der Straße Am Brügmanngarten ist westlich der Strandpromenade eine Bestandsbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entlang der Travepromenade sind eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Lotsenstation“ und ein Sondergebiet „Hafengebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Hafengebiet“ wurde durch den Bebauungsplan 32.01.02 überplant, der für diesen Bereich die zulässigen Nutzungen „zum Zwecke des Hafen- und Sportbootbetriebes, der Seebädertouristik und diesen Zwecken dienende Nutzungen“ spezifiziert, wobei innerhalb des durch den Bebauungsplan 32.01.04 zu überplanenden Bereiches keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind, sondern lediglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie zu erhaltende Gehölze.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsachsenraum Lübeck.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet Sport und Erholung“ sowie „Hafen“ dar.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

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

Im Entwicklungskonzept Lübeck liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

#### **3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

*siehe Umweltbericht*

### **3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde**

Als ein übergeordnetes Ziel benennt das Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde die Steigerung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit Travemündes durch Bereitstellung ausreichender Bauflächen für Hotelneubauten, Ferien- und Apartmenthäuser. Mit marktgerechten, zielgruppenorientierten Bettenkapazitäten und geeigneten, saisonverlängernden Infrastrukturmaßnahmen soll das Tourismusangebot ausgebaut und gefördert werden.

Im „Wohnbaulandkonzept Travemünde“ für den Stadtteil Travemünde (InWIS, Oktober 2010), das im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzepts Travemünde erstellt worden ist, wurde eine erhöhte Nachfrage im Wohnungsneubau ermittelt. Vor dem Hintergrund der Altersstrukturverschiebung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen benennt das Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde das Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes ein Angebot zu entwickeln, das den wechselnden Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensalter und Lebensformen gerecht wird, sowie die Profilierung als gesunder Wohnstandort an der Ostsee mit generationengerechten Wohnangeboten.

Im Bereich Tourismus wird für Travemünde ein Defizit an Gesundheits- / Wellnessangeboten und wetterunabhängigen Angeboten (u.a. öffentlich nutzbares Schwimmbad) festgestellt (Gutachten „Touristisches Entwicklungskonzept“, dwif Consulting, Juli 2010) und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten (Promenaden, Plätze, Parks) empfohlen. Für die Kapazitätsentwicklung wird ein marktverträglicher Ausbau des Bettenangebots, eine generelle Erhöhung des Qualitätsniveaus des Beherbergungsgewerbes, ein sinnvoller Angebotsmix in Hinblick auf die Erfolg versprechenden Zielgruppen und eine standortgerechte Positionierung neuer Beherbergungskapazitäten vorgeschlagen.

Weiterhin wird im Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde in Bezug auf Einzelhandel und Nahversorgung empfohlen, bei der Neubebauung des ehem. „Aqua Top/Kurzentrum“-Geländes neue Gastronomiebetriebe und einige hochwertige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, um den exponierten Standort für Besucher und Touristen zu einem attraktiven Anziehungspunkt des „Zentralen Kurgebiets“ zu machen.

### **3.6 Masterplan Zentrales Kurgebiet einschließlich Travepromenade**

Das „Zentrale Kurgebiet“ stellt auch im geographischen Sinne das eigentliche räumlich-funktionale Zentrum des Ostseebades Travemünde dar. Es reicht vom Strandbahnhof, dem CASINO COLUMBIA-Hotel an der Bertlingstraße über die Strandpromenade und die Nordermole, umfasst den „Landschaftspark Zentrales Kurgebiet“ mit dem angrenzenden Kalvarienberg und erstreckt sich bis zur Travepromenade/Travewiesen. Die Größe des Zentralen Kurgebiets beträgt ca. 33 ha.

Für das Zentrale Kurgebiet einschließlich Travepromenade wurde ein Masterplan vom Bereich Stadtplanung erarbeitet, der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Die Planungsziele sind in der Fortschreibung aktualisiert worden. Er verfolgt das Ziel einer städtebaulichen und landschaftsräumlichen Aufwertung des Bereichs. Insbesondere soll auch die Erschließung neu organisiert werden. Das Leuchtenfeld soll als Landschaftspark gestaltet werden. In diesem Zuge ist ein Teiltrückbau der Trelleborgallee und eine Einbindung in die landschaftsplanerische Konzeption vorgesehen. Auch die Straße Am Leuchtenfeld soll mittelfristig auf Anliegerverkehr reduziert und im Übrigen als Fußgänger- und Radfahrerbereich neu gestaltet werden. Die Strandpromenade ist bereits neu gestaltet worden. Die Travepromenade soll nun ebenfalls eine Neugestaltung erhalten und mit der Freiraumgestaltung des geplanten neuen Hotel- und Apartment Resorts verschmelzen.

Vor dem neuen Hotel-Resort werden somit hochwertig gestaltete Plätze und öffentliche Räume entstehen, mit einer freiräumlichen Anbindung an den neu zu schaffenden Landschaftspark und die Strand- sowie Travepromenade.

Der Neubau eines Hotels am Standort des ehemaligen Schwimmbades „Aqua Top/Kurzentrums“ als touristischer Anziehungspunkt mit attraktiven Läden und Gastronomiebereichen stellt ein wesentliches Leitprojekt des Masterplans dar. Auf Grundlage des Masterplans wurde im Jahr 2013 ein städtebaulich-hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Grundstück durchgeführt. Grundlage der Auslobung war ein Hotel mit 250 Zimmern, ein Apartmenthaus mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF Ladenflächen, Gastronomieflächen, ein öffentlich zugängliches Schwimmbad sowie ein Beauty- und Wellnessbereich (ca. 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sowie ergänzende Nebenflächen und Technikräume. Für den Wettbewerb galt die Vorgabe, notwendige Stellplätze für die Hotel- und Apartmentnutzung soweit freiraumplanerisch verträglich vorwiegend oberirdisch anzuordnen, aber ggf. auch die vorhandene Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes mit zu nutzen.

### **3.7 Fremdenverkehrssatzung**

Das Plangebiet ist als Teil des Zentralen Kurgebiets von der am 11.07.1990 in Kraft getretenen Fremdenverkehrssatzung der Hansestadt Lübeck erfasst. Die Satzung dient der Sicherung der Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr. Es gilt ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Ausbau der städtebaulichen Funktionen des „Zentralen Kurgebiets“ in Lübeck-Travemünde.

Ausgehend von den im Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde und dem Masterplan für das „Zentrale Kurgebiet“ formulierten Entwicklungszielen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.01.04 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage auf dem Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“ geschaffen werden.

Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan die Nutzung des „Maritim“-Komplexes zu Beherbergungs- und untergeordnet auch zu Wohnzwecken gesichert werden.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Wege- und Platzflächen im Plangebiet sollen durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert werden.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	7,89 ha*
davon:		
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB	ca.	0,12 ha
Sondergebiet Kurgebiet gemäß § 11 BauGB	ca.	3,34 ha
Sondergebiet Hafen gemäß § 11 BauGB	ca.	0,14 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,003 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	0,30 ha
Straßenverkehrsflächen	ca.	1,37 ha
Grünflächen	ca.	2,45 ha
Sonstige Flächen	ca.	0,17 ha

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Den städtebaulichen Zielsetzungen des Stadtteilentwicklungskonzepts Travemünde im Allgemeinen und dem Masterplan „Zentrales Kurgebiet“ im Besonderen folgend soll das Plangebiet als zentraler Teil des Kurgebiets in seiner Bedeutung für den Fremdenverkehr, aber auch für die Freizeit und Naherholung der Travemünder Bürger, aufgewertet und städtebaulich neu geordnet werden.

Wesentlicher Bestandteil der künftigen Entwicklung und Nutzung ist die Neuerrichtung eines Hotels (ca. 500 Betten) mit Schwimmbad und Wellnessbereich, einer Ferienapartmentanlage (ca. 350 Betten) sowie ergänzender Läden auf dem Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“, verbunden mit der Neugestaltung der angrenzenden Freiflächen und Wegeflächen. Diese Maßnahmen lassen positive Impulse für die Anziehungskraft des „Zentralen Kurgebiets“ und eine allgemeine Erhöhung der Aufenthaltsqualität erwarten.

Die jüngste Neugestaltung der Strandpromenade hat gezeigt, dass städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen zu einer Attraktivitätssteigerung führen können. Mit der Neugestaltung der Travepromenade und des Leuchtenfeldes werden mittelfristig weitere Bereiche des Plangebiets eine gestalterische Aufwertung erfahren.

Der „Maritim“-Komplex kann zukünftig sowohl als Hotel oder auch für gewerbliches oder privates (Ferien)wohnen genutzt werden.

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.2.1.1 Sondergebiet „Kurgebiet“

###### Allgemeine Zweckbestimmung

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets wird überwiegend als sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet“ gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Sondergebiet „Kurgebiet“ soll der Dienstleistung am Gast, der Lübeck-Travemünde zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht, dienen. In einem untergeordneten Maße, d.h. in einem beschränkten Teilraum, soll es auch dem Dauerwohnen dienen. Dies beschränkt sich nur auf das „Maritim“-Hochhaus, indem bereits seit geraumer Zeit dauerwohnliche Nutzungen bestehen.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Kurgebiet“ gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO bietet die Möglichkeit, genaue Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen in Form eines abschließenden Katalogs zu treffen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, die zulässigen Nutzungen auf einen Katalog einzuschränken, der in Hinblick auf Art und Größe der Nutzungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Kurgebiets im Sinne seiner Zweckbestimmung erwarten lässt.

Innerhalb des Sondergebiets „Kurgebiet“ erfolgt eine weitere räumliche Untergliederung in drei Teilgebiete. Die in den einzelnen Teilgebieten zu treffenden Bestimmungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung richten sich zum einen nach den bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen (z.B. „Maritim“-Komplex), zum anderen nach den städtebaulichen Zielsetzungen zur Neuentwicklung des ehemaligen „Aqua Top“/Kurzentrumgrundstücks.

#### Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

Das Teilgebiet „SO 1“ betrifft den so genannten „Maritim“-Komplex bestehend aus dem „Maritim“-Hochhaus und seiner Sockelbebauung. Heute befinden sich hier ein Hotel, Ferienwohnungen, Gastronomiebetriebe (Café, Bar, Restaurant), Wellnesseinrichtungen mit Schwimmbad sowie Tagungsräume. Diese Nutzungen sollen auch zukünftig allgemein zulässig bleiben.

Ein Teil der Apartments im „Maritim“-Hochhaus wird bereits seit mehreren Jahren zu dauerwohnlichen Zwecken genutzt. Das Nebeneinander von Hotelnutzung, gewerblicher Ferienwohnnutzung und dauerwohnlicher Nutzung hat, selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Nutzungen im selben Gebäude neben- bzw. übereinander existieren, in der Vergangenheit nicht zu bodenrechtlichen Spannungen geführt. Aus Sicht der Hansestadt Lübeck trägt die dauerwohnliche Nutzung im Gegenteil zur Revitalisierung des „Zentralen Kurgebiets“ auch außerhalb der touristischen Schwerpunktsaison bei.

Für das „Maritim“-Hochhaus im Teilgebiet des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sollen zukünftig daher neben einer Hotelnutzung und der Nutzung durch Ferienwohnungen ab dem dritten und bis einschließlich dem vierunddreißigsten Geschoss (gerechnet bezogen auf die Verkehrsfläche der Strandpromenade) alternativ oder ergänzend auch dauerwohnliche Nutzungen zulässig sein (mit „(WO)“ bezeichnete Fläche des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“). Die Funktion und der Gebietscharakter des Gesamtgebiets bleiben gewahrt, da die überwiegenden Teile des Sondergebiets „Kurgebiet“ (Sockelbebauung des Teilgebiets „SO 1“, Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“) ausschließlich für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung genutzt werden.

Läden sowie Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus können dazu beitragen, die Attraktivität des Kurgebiets für seine Besucher zu steigern. Im „Maritim“-Komplex bestehen in den ersten beiden Geschossen kleinere Ladenflächen (derzeit insgesamt ca. 840 m<sup>2</sup>). Sie dienen zur Versorgung des Gebiets (d.h. für Bewohner und Besucher des Kurgebiets) und zur Befriedigung der touristischen Bedarfe im Kurgebiet. Sie sollen daher weiterhin allgemein zulässig sein.

Grundsätzlich erfolgen die zu treffenden Festsetzungen für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“, d.h. den sogenannten „Maritim“-Komplex, in Orientierung am vorhandenen Bestand. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen werden bestandsbezogen gesichert (mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichnete Flächen, Gesamtgröße ca. 840 m<sup>2</sup>). Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass im Zuge einer zukünftigen Neukonzeption der Sockelnutzungen möglicherweise andere Flächenzuschnitte oder zusätzliche Ladenflächen ergeben könnten. Dies ist in Ermangelung einer konkreten Vorhabenplanung für diesen Bereich noch nicht absehbar. Um für die Zukunft zusätzliche und flexibel anzuordnende Einzelhandelsflächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise im ersten und im zweiten Vollgeschoss weitere Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden können. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass der Anteil der durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Geschossfläche im Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche insgesamt untergeordnet bleibt. Hiervon kann sicher ausgegangen werden, wenn die in den beiden Sockelgeschossen durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Geschossflächen in Summe 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. In diesem Fall sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes zu erwarten. Ferner kann bei einem derart untergeordneten Anteil der Einzelhandelsnutzung der Gebietscharakter insgesamt gewahrt werden.

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsnutzungen wird auf maximal 400 m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt, um nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes auszuschließen.

Folgende zentrenrelevanten Sortimente werden für die Versorgung des Gebiets und zur Befriedigung der touristischen Bedarfe zugelassen:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Uhren und Schmuck
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

Insbesondere, um Bewohnern des Sondergebiets Kurgebiet eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten, sollen ausnahmsweise auch Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig sein. Voraussetzung ist, dass diese eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise auch zulässig als untergeordnete Teilsortimente eines größeren Ladens von bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Plangebiet können des Weiteren auch Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen, Konferenz-, Messe- und Tagungsstätten, Einrichtungen zur Fort- und Weiterbildung, kulturelle Einrichtungen wie z.B. Theater, Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen,- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus, Betriebe und Räume für freie Berufe des Kur- und

Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen/ Kliniken, Sanatorien, gesundheitsorientiertes Krafttraining, Physiotherapeuten, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen oder Ähnliches zugelassen werden, da derartige Einrichtungen das Angebot im Kurgebiet sinnvoll ergänzen können.

Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. Garagengeschoßen unterzubringen, um eine von ruhendem Verkehr weitgehend freie Außenanlagengestaltung umsetzen zu können. Innerhalb der mit „(GA 1)“ bezeichneten Teilfläche sind außer Tiefgaragen und Garagengeschoßen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

#### Teilgebiet „SO 2“ (geplantes Hotel / Schwimmbad)

Auf dem Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“ soll ein Hotel mit zugehörigen Wellnesseinrichtungen, Gastronomie und einem öffentlich zugänglichen Schwimmbad neu entstehen.

Entsprechend werden diese Nutzungen in dem Teilgebiet „SO 2“ als allgemein zulässig festgesetzt. Weiterhin sollen auch Konferenz- und Tagungsstätten sowie Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus zulässig sein, da diese ein Hotelangebot sinnvoll ergänzen können.

Im Schwimmbad/ Wellnessbereich soll der Verkauf von Badeartikeln, Strandbedarf und allgemeinen Pflegeprodukten (Verkaufsfläche ca. 100 m<sup>2</sup>) möglich sein. Im Bereich der Lobby ist auf ca. 50 m<sup>2</sup> ein „Smartshop“ zum Verkauf von Snacks, Souvenirs und Kioskartikeln vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass diese Art von Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 100 m<sup>2</sup> je Betrieb allgemein zulässig sind. Die Fläche, innerhalb derer die beiden Läden eingerichtet werden können, ist auf einen untergeordneten Teil des Erdgeschosses begrenzt (mit „(EH 3)“ bezeichnete Fläche).

Gegebenenfalls können Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl. das Angebot der Wellness- und Kureinrichtungen sinnvoll ergänzen. Daher sollen auch diese Nutzungen allgemein zulässig sein.

Die genannten Angebote werden dazu beitragen, die Kapazitäten in der Fremdenbeherbergung maßgeblich zu erhöhen und die Bedeutung des „Zentralen Kurgebiets“ für den Fremdenverkehr erheblich zu steigern.

Innerhalb der mit „(GA 2)“ bezeichneten Teilfläche sind ausschließlich oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und Garagengeschoße und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Kurgebiets zulässig. In diesem Bereich soll entweder eine oberirdische Stellplatzanlage oder ein Garagengeschoß in Verbindung mit einer Tiefgarage entstehen. Die Stellplatzanlage / das Garagengeschoß ist zu überdachen (Carport oder Garagengeschoß). Dach und Fassade sind umfassend zu begrünen, um das Erscheinungsbild von der Strandpromenade und der Wegeverbindung zum Leuchtenfeld aus sowie die Aufsicht vom „Maritim“-Komplex nicht negativ zu beeinträchtigen (vgl. Kapitel 5.4, 6.6.4, 6.6.5).

#### Teilgebiet „SO 3“ (geplante Ferienapartmentanlage / Einzelhandel)

Die geplante Neuerrichtung von Ferienapartments im Teilgebiet „SO 3“ trägt ebenfalls zur Steigerung der Attraktivität des „Zentralen Kurgebiets“ für den Fremdenverkehr bei und vergrößert und erweitert das Angebot an Beherbergungseinrichtungen vor Ort. Es sollen im Teilgebiet „SO 3“ nur dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen) zulässig sein, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Mit dieser Beschränkung wird eine

dauerhafte Belegung Travemündes und insbesondere des Kurgebiets durch Feriengäste befördert. Aufgrund der großen Bedeutung des Tourismus für Travemünde ist es erforderlich, eine ausreichende Zahl von Quartieren für einen wechselnden Kreis von Feriengästen dauerhaft vorzuhalten. Die Festsetzung widerspricht nicht einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der Ferienapartments an Private. Allerdings wird in den Kaufverträgen festgeschrieben, dass dauerwohnliche Nutzungen, hierunter fallen auch Zweitwohnungen, ausgeschlossen sind. Die Ferienwohnung muss für den überwiegenden Teil des Jahres einer gewerblichen Vermietung an Feriengäste zur Verfügung gestellt werden.

Zur Ergänzung dieser Nutzung sollen auch im Teilgebiet „SO 3“ gastronomische Einrichtungen, Wellness- und Kureinrichtungen, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens allgemein zulässig sein.

Die Ansiedlung von Wettbüros und Vergnügungsstätten ist bereits über den Grundstückskaufvertrag ausgeschlossen.

Im Erdgeschoss sollen in dem zur Travepromenade orientierten Bereich auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche Läden allgemein zulässig sein. Die Verkaufsfläche wird auch hier auf 400 m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt, um nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes auszuschließen. Die Läden dienen der Versorgung des Kurgebietes, seiner Gäste und Bewohner sowie zur Befriedigung der touristischen Bedarfe. In den übrigen Geschossen sind Läden unzulässig.

Das Kurgebiet ist außerhalb des Zentrums Travemündes gelegen und weist nach Einschätzung der Verwaltung aufgrund der Anzahl der im Kurgebiet vorhandenen Betten in Hotels, Ferienapartments und Wohnungen sowie aufgrund der hohen Frequentierung durch auswärtige Besucher und Tagesgäste eine hinreichende eigene örtliche Nachfrage auf.

Durch die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen je Betrieb und die Einschränkungen der zulässigen Sortimente ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Zentrum Travemündes zu rechnen.

Der Einzelhandel im Teilgebiet „SO 3“ wird zu einer positiven Belegung der Travepromenade und der Strandpromenade beitragen und den exponierten Standort für Besucher und Touristen zu einem attraktiven Anziehungspunkt des „Zentralen Kurgebiets“ machen.

#### **5.2.1.2 Sondergebiet „Hafen“**

Die Travepromenade und das Grundstück Am Leuchtenfeld Nr. 10a werden als Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen zum Zwecke des Hafen- und Sportbootbetriebes, der Seebädertouristik und diesen Zwecken dienende Nutzungen und Anlagen.

Hierzu zählen insbesondere Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen, sowie Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus.

#### **5.2.1.3 Allgemeines Wohngebiet**

Für die Grundstücke 559/20 und 598/20 wird dem Bestand und der derzeitigen Festsetzung im Bebauungsplan 32.01.00 entsprechend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die derzeitige Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Die beiden Strandvillen Strandpromenade Nr. 1 und 2 sind erhaltenswerte Überreste der historischen Bebauung an der Strandpromenade vor Errichtung des Maritim-Hochhauses, daher werden sie durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesichert (vgl. Kap. 5.7).

Im allgemeinen Wohngebiet sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sein, da die genannten Nutzungen aufgrund ihres üblichen Emissionsverhaltens, ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrserzeugung nicht mit den Nutzungen des angrenzenden Kurgebiets und der Strandpromenade vereinbar sind.

### **5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“**

Auf dem Flurstück 634/ Am Leuchtenfeld Nr. 12 und 12a befindet sich die Verkehrszentrale Travemünde der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Das Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert.

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Höhe der Baukörper festgesetzt.

#### **5.2.3.1 Sondergebiet „Kurgebiet“**

##### Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

Die Grundflächenzahl wird für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ („Maritim“-Komplex) mit 0,8 festgesetzt. Diese vergleichsweise hohe Grundflächenzahl ergibt sich, da die angrenzenden, auf den Grundstücken vorhandenen Grünanlagen aufgrund ihrer hohen Qualität als Grünflächen und nicht als Teil des Baugebiets festgesetzt werden.

Zur Sicherung der erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze und (Tief)garagen ist es erforderlich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus dem Bestand entsprechend festgesetzt: Das „Maritim“-Hochhaus erhält eine 35-geschossige Ausweisung, der Sockelbereich wird überwiegend zweigeschossig, in Teilen viergeschossig festgesetzt. Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist jeweils kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Bauhöhe mit 119,0 m üNN erfolgt lediglich für das „Maritim“-Hochhaus, da von diesem Gebäude Abstandsflächen ausgelöst werden, die über das eigene Grundstück hinausgehen. Für die Sockelbebauung ist keine Festsetzung der Bauhöhe erforderlich.

##### Teilgebiet „SO 2“ (geplantes Hotel / Schwimmbad)

Für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einem auch für allgemeine Wohngebiete üblichen Wert. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass der überwiegende Teil des Baugebiets von Hochbauten freigehalten wird. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Hansestadt Lübeck, an dieser exponierten Stelle im Kurgebiet an der Schnittstelle zwischen Strandpromenade und Travepromenade eine großzügige Freiraumgestaltung vorzusehen und abwechslungsreiche Sichtbeziehungen zu ermöglichen.

Zur Sicherung der erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze und (Tief)garagen ist es erforderlich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die geplante Neubebauung in den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens.

Für das geplante Hotelgebäude wird eine maximale Geschossigkeit von acht Vollgeschossen festgesetzt, der geplante Schwimmbad- und Wellnessbereich erhält eine eingeschossige Festsetzung.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist jeweils kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

Zur Sicherung der Qualitäten des im städtebaulichen Wettbewerb prämierten Entwurfs sollen zusätzlich maximale Bauhöhen für die einzelnen Gebäudeteile festgelegt werden.

Der eingeschossige Gebäudeteil, in dem Eingangsbereich, Schwimmbad und Wellnesseinrichtungen vorgesehen sind, erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 13,0 m über Normalhöhennull (üNHN). Da das Höhenniveau des Vorplatzes und des Erdgeschosses aus Hochwasserschutzgründen bei 3,5 m üNHN liegen wird, entspricht dies einer Höhe von 9,5 m. Die festgesetzte maximale Bauhöhe bezieht sich auf die Oberkanten der Attika. Bei der festgesetzten Bauhöhe ist bereits die erforderliche zusätzliche Aufbauhöhe aufgrund der vorgeschriebenen Dachbegrünung berücksichtigt.

Im Bereich des Hotelgebäudes werden zwei unterschiedliche maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. So ist die Höhe des östlich, zur Strandpromenade orientierten Gebäudeteils mit 31,0 m um 1,0 m höher als die des übrigen Gebäudeteils (30,0 m) festgesetzt. Dies ermöglicht, in dem zur Strandpromenade orientierten Gebäudeteil eine höhere Attika auszubilden, hinter der die notwendigen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie Lüftungen, Rückkühler etc. verborgen werden können (vgl. Kapitel 5.8).

Im Verhältnis zum Erdgeschossniveau ergeben sich relative Gebäudehöhen von 27,5 – 26,5 m.

Ausnahmsweise können die als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, um bis zu 1,5 m und durch Aufbauten für Technische Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc. um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Dies ist verträglich, da ansonsten alternativ die Höhe der Attika noch weiter erhöht werden müsste oder ein zusätzliches Technikgeschoss errichtet werden müsste, um diese Bauteile und Anlagen vollständig zu verdecken. Dadurch, dass die Flächen, in denen Technische Anlagen zulässig sind, auf gegenüber der Gebäudefassade zurückgesetzte Bereiche des Daches beschränkt werden (mit „TA“ bezeichnete Flächen), ergibt sich von der Perspektive des Hotelvorplatzes, der Strandpromenade und der Travepromenade keine Einsehbarkeit der Anlagen. Für die Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser gilt, dass hier eine ansprechende Gestaltung in Anlehnung an die sonstige Dach- und Fassadengestaltung möglich ist und dadurch negative Auswirkungen vermieden werden.

#### Teilgebiet „SO 3“ (geplante Ferienapartmentanlage / Einzelhandel)

Für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Sicherung der erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze und (Tief)garagen ist es erforderlich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Für das geplante Apartmentgebäude wird eine maximale Geschossigkeit von sieben Vollgeschossen festgesetzt, der geplante Bereich für Läden und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus erhält eine eingeschossige Festsetzung.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist jeweils kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

Zur Sicherung der Qualitäten des im städtebaulichen Wettbewerb prämierten Entwurfs sollen auch hier maximale Bauhöhen für die einzelnen Gebäudeteile festgelegt werden.

Der eingeschossige Gebäudeteil erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 9,0 m üNN. Bezogen auf den Vorplatz entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 5,5 m.

Der siebengeschossige Gebäudeteil erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 30,0 m im östlichen bzw. 31,0 m üNN im westlichen Teil. Diese Gliederung der Bauhöhen dient wiederum dazu, in einem Teilbereich eine höhere Attika zu ermöglichen und dahinter die notwendigen Anlagen der Gebäudetechnik gestalterisch verbergen zu können.

Die für das Teilgebiet „SO 2“ beschriebenen Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für das Teilgebiet „SO 3“.

#### **5.2.3.2 Sondergebiet „Hafen“**

Im Sondergebiet Hafen wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen soll eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss erfolgen, um das Erscheinungsbild der Travepromenade nicht zu beeinträchtigen. Hierüber ist kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

#### **5.2.3.3 Allgemeines Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet gilt im Bebauungsplan 32.01.00 eine dreigeschossige Festsetzung, die übernommen wird. Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten (vgl. Kapitel 5.7) sollen oberhalb des obersten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse mehr zulässig sein.

#### **5.2.3.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“**

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl umfasst bereits sämtliche Nebenflächen und Stellplätze.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf erhalten eine zweigeschossige Festsetzung. Der Bereich des Radarturmes erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 33,0 m üNN.

### **5.2.4 Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **5.2.4.1 Sondergebiet „Kurgebiet“**

Für das Sondergebiet „Kurgebiet“ wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt.

Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, sind im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Oberhalb des ersten Vollgeschosses darf ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss eine durchgehende Bebauung als Sockelgeschoss und darauf aufbauend einzelne höhere Baukörper vorsieht. Dieses städtebauliche Motiv findet sich sowohl beim „Maritim“-Komplex als auch bei den neu zu errichtenden Gebäude des Hotels und der Ferienwohnungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen dem städtebaulichen Konzept entsprechend baukörperbezogen festgesetzt werden.

#### Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

Das „Maritim“-Hochhaus löst aufgrund seiner Höhe Abstandsflächen nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein aus, die bis auf die südlich angrenzenden Flurstücke ragen. Für die betroffenen Grundstücke ist bereits eine Abstandsflächenbaulast öffentlich-rechtlich gesichert. Zur Klarstellung wird zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ oberhalb des ersten Vollgeschosses für die mit „(a1)“ bezeichneten Gebäudeseiten die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf ein Maß von 0,18 H unterschritten werden dürfen. Innerhalb der betroffenen Flächen des Teilgebiets „SO 2“ sind keine Aufenthaltsräume geplant oder zulässig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben daher gewahrt, auch ist keine Beeinträchtigung des Brandschutzes zu befürchten.

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, jedoch nur auf bis zu 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite. Diese Ausnahmeregelung wird aufgenommen, um für die zulässigen Nutzungen im Kurgebiet eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung von Balkonen, Vorbauten und Dächern zu ermöglichen. Gleichzeitig stellt die längenmäßige Begrenzung sicher, dass bei dem überwiegenden Anteil der Fassaden die festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden.

#### Teilgebiete „SO 2“ (geplantes Hotel), „SO 3“ (geplante Ferienapartmananlage)

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen die Baugrenzen durch Außenwände allseitig ausnahmsweise in einer geringfügigen Tiefe von bis zu 0,5 m überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung der Gebäude ermöglicht werden, die insbesondere aufgrund von Anforderungen des Energie-, Wärme- und Schallschutzes bei der Ausgestaltung der Außenwände und Fassadenelemente erforderlich werden kann. Weiterhin dürfen die Baugrenzen durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Balkone sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, daher ist hierfür keine Ausnahmefestsetzung erforderlich. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind jedoch die Baugrenzen in dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Baufeld sowie die unmittelbar an die festgesetzten Geh- und Fahrrechte „GF 1“ und „GF 2“ angrenzenden Baugrenzen. Hierdurch soll die Großzügigkeit der geplanten Außenanlagen und Freiräume gesichert werden.

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ dürfen die Baugrenzen durch die Außenwände allseitig ausnahmsweise in einer geringfügigen Tiefe von bis zu 0,5 m und durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Ausnahmevoraussetzung ist, dass hierdurch das mit der Bezeichnung „GFL 4“ gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht beeinträchtigt wird. Der im Wettbewerb prämierte

städtebauliche Entwurf sieht für das Apartmentgebäude allseitig umlaufende Balkone vor. Daher soll für Balkone allseitig eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2,5 m allgemein zulässig sein.

In Hinblick auf die Abstandsflächen gilt auch hier, dass Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Dies entspricht dem im Wettbewerb entwickelten städtebaulichen Entwurf, welcher vorsieht, dass die Lobby des Hotelbaus direkt an das Apartmenthaus angebaut wird und somit visuell ein zusammenhängendes Sockelgeschoss entsteht. Die beiden über diesem Sockelgeschoss aufgehenden Baukörper des Hotels und des Apartmenthauses stehen mit einer städtebaulichen Fuge zueinander. Abstandsflächen zwischen diesen beiden Gebäuden werden nicht ausgelöst bzw. können unterschritten werden, da festgesetzt ist, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

#### **5.2.4.2 Sondergebiet „Hafen“**

Die Baugrenzen werden baukörperbezogen festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Sondergebiet „Hafen“ nicht erforderlich.

#### **5.2.4.3 Allgemeines Wohngebiet**

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet werden in Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet soll auf bis zu 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite ebenfalls eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Vorbauten und Dächer um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Ausnahmevoraussetzung ist jedoch, dass hierdurch die städtebaulichen Erhaltungsziele (vgl. Kapitel 5.7) nicht beeinträchtigt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

#### **5.2.4.4 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die Baugrenzen werden baukörperbezogen festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist für die Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich.

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Straßen Trelleborgallee und Außenallee erschlossen und über diese an das überörtliche Straßennetz angebunden.

#### **5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über den in rund 450 m Entfernung gelegenen Bahnhof Lübeck-Travemünde Strand an das Schienennetz und über die Haltestellen „Außenallee“, „Trelleborgallee“ und den Strandbahnhof an diverse Linien des städtischen Linienbusverkehrs angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (3. RNVP-HL).

### 5.3.3 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Die Straßen Außenallee, Trelleborgallee, Am Leuchtenfeld sind sowie die Erschließungsstraße zum „Maritim“-Komplex und der geplanten neuen Hotel-/ Apartmentanlage werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Strandpromenade wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auch für die neu zu gestaltende Verbindung der Strandpromenade zur Straße Am Leuchtenfeld bzw. den neu zu gestaltenden Platz zwischen „Stadtbäckerei“ und Verkehrszentrale an der Travepromenade.

Die Travepromenade ist Teil des Hafengebietes, daher erfolgt hier die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit durch Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit (GF 1). Weiterhin wird ein Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe, Strandreinigung) gesichert.

Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Strandpromenade werden im Bereich des zukünftig privaten Grundstücks 645 im Teilgebiet „SO 2“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe, Strandreinigung) gesichert (GF 1). Die Feuerwehr darf diese Flächen ebenfalls befahren. Eine Eintragung von entsprechenden Rechten für die Feuerwehr in den Bebauungsplan ist regelmäßig nicht erforderlich. Beim Entwurf der Erschließungselemente wurden bereits die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr berücksichtigt.

Der auf den zukünftig privaten Grundstücken 20/32, 646 und 645 gelegene Wendehammer sowie die Zufahrt zu den im Teilgebiet „SO 2“ geplanten Stellplätzen (Parkgarage) wird für die öffentliche Befahrbarkeit mit einem Fahrrecht (GF 2) gesichert. Weiterhin wird mit auf der mit GF 1 bezeichneten Fläche zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Strandpromenade ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Die beschriebenen Festsetzungen zu Geh- und Fahrrechten bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schließen auch eine Benutzung durch Radfahrer nicht aus.

Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Travepromenade wird im Bereich des zukünftig privaten Grundstücks 20/79 im Teilgebiet „SO 3“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert (G 1).

Die bestehende Treppenanlage vom „Maritim“-Komplex zur Strandpromenade auf dem öffentlichen Flurstück 20/84 wird mit einem Gehrecht (G 2) zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54 und 628 gesichert.

Die Straßenfläche Am Brüggmanngarten (Flurstück 20/86) ist derzeit mit einem Miteigentumsanteil für die Eigentümergemeinschaft des „Maritim“-Komplexes belastet und ist daher nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen. Es ist ein Eigentumsübergang an die Kurbetriebe vereinbart. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe, Strandreinigung), der Entsorgungsbetriebe Lübeck, der Stadtwerke Lübeck, der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) und zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54, 628, 599/20, 598/20 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck (vgl. 5.3.5) festgesetzt (GFL 1).

Ziel des Bebauungsplans ist eine Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Strandpromenade, Travepromenade, Leuchtenfeld und dem übrigen Kurgebiet sowie eine allgemeine Steigerung der Aufenthaltsqualität. Neben der Freihaltung von Sichtachsen ist daher die Gestaltung neuer und großzügiger Platz- und Wegeflächen ein wesentliches

städtebauliches Ziel. Wenngleich diese Flächen mit Pflanzbeeten, Rasenflächen und anderen Grünelementen gestaltet werden, ergibt sich doch ein relativ hoher Grad der Versiegelung in den Baugebieten. Zur Sicherung der genannten städtebaulich-freiraumplanerischen Ziele ist es daher erforderlich, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im Teilgebiet „SO 1“ bis zu einer GRZ von 1,0 und in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ jeweils bis zu einer GRZ von 0,9 zuzulassen. Die Versiegelung wird kompensiert durch die umfangreichen festzusetzenden öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet.

#### **5.3.4 Öffentliche Parkplätze, Private Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Derzeit bestehen in der Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes 900 Stellplätze, von denen ein Teil (400 Stellplätze) auch öffentlich nutzbar ist.

Der Parkplatz des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrum“ (Parkplatz „Am Leuchtturm“) weist derzeit 200 öffentlich nutzbare Parkplätze auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden diese Parkplätze entfallen. Eine Neuerstellung der entfallenen Parkplätze ist im Zuge des Bauvorhabens nicht vorgesehen. Für neue öffentliche Parkplätze ist innerhalb des Plangebiets kein Raum. Mit dem Entwurf zum „Parkraumkonzept Travemünde“ hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung bereits ein Konzept vorgelegt, wie sich der ruhende Verkehr in Travemünde unter Berücksichtigung des Wegfalls bzw. der Kapazitätsreduzierung mehrerer größerer öffentlicher Parkplätze in Zukunft organisieren lässt. Insbesondere muss auch die stark saisonale bzw. veranstaltungsabhängige Auslastung in Betracht gezogen werden. So zeigt eine Auswertung der KWL GmbH als Betreiber des Parkplatzes „Am Leuchtturm“, dass im Jahr 2014 selbst an ausgewählten Sommerwochenenden (06.07., 03.08.) nur eine Auslastung von knapp 60 % erreicht werden konnte. Lediglich bei der Travemünder Woche konnte eine Vollaustattung erreicht werden. Aus wirtschaftlicher Betrachtung und unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Auslastungszahlen kann auf die Parkplätze „Am Leuchtturm“ verzichtet werden. Zur Abdeckung der Spitzenbedarfe an ausgewählten Veranstaltungstagen sieht das Parkraumkonzept vor, verstärkt Bedarfsparkplätze am Ortsrand zu nutzen. Als Optionen für die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Kurgebiet kommen ein Parkhausneubau am Godewind/ Am Fahrenberg sowie ein Parkhausneubau am Lotsenberg in Betracht.

Die für das geplante neue Hotel im Teilgebiet „SO 2“ erforderlichen Stellplätze (ca. 166 Stellplätze) sollen entweder in einer an den „Maritim“-Komplex baulich anschließenden Parkgarage (in der Planzeichnung mit „(GA 2)“ bezeichnet, oberirdisch eingeschossig, unterirdisch eingeschossig) untergebracht werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, Teile der bestehenden Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes zu nutzen und ca. 24 Stellplätze ebenerdig, eingegrünt, unterzubringen (Fläche „(GA 2)“). Vor der Hotelvorfahrt werden ca. 4 oberirdische Stellplätze angeordnet.

Die für die geplanten neue Ferienwohnungen im Teilgebiet „SO 3“ erforderlichen Stellplätze (ca. 91 Stellplätze) sollen in einer oberirdischen Anlage im Westen des Gebiets „SO 3“ (Flurstück 20/79) (ca. 80-100 Stellplätze) angeordnet werden. Diese Stellplatzanlage wird gegenüber dem umgebenden Gelände leicht abgesenkt, damit sie weniger stark in Erscheinung tritt. Weitere ca. 11 Stellplätze sollen nördlich des Apartmenthauses entstehen.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen oder von unterirdischen Tiefgaragen führt zu einer höheren Versiegelung bzw. teilweisen Unterbauung der Baugebiete. Es ist daher erforderlich, eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für diese Anlagen zuzulassen (vgl.

Kapitel 5.3.3). Offene Stellplätze, oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel, Lübeck (gesamtstädtisch) fahrradfreundlicher zu machen. In den neu zu errichtenden Gebäuden ist die Unterbringung von Fahrradstellplätzen in der erforderlichen Zahl notwendig, diese Zahl orientiert sich an der Anlage „Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen für Fahrräder“ der Landesbauordnung SH.

### **5.3.5 Ver- und Entsorgung**

Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck.

#### **a) Energie-, Wärme- und Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet ist durch mehrere Leitungen bereits an die Energie-, Wärme- und Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Baugebiete sind durch eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Lübeck erschlossen. Die Leitungstrasse wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 4) zugunsten der Stadtwerke gesichert. Die Leitungstrasse ist von Überbauung freizuhalten. Die Errichtung eines Baukörpers im Sondergebiet „SO 3“ ist möglich, ohne dass die Leitung verlegt werden muss.

Auf dem Flurstück 20/107 besteht eine Umformerstation der Stadtwerke Lübeck, die durch Festsetzung im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gesichert wird.

Eine Wasserleitung zur Versorgung der Flurstücke 20/54 und 628 verläuft innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen auf den Flurstücken 625, 627 und 20/54. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 5) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Eine Wasserleitung zur Versorgung der Strandpromenade verläuft teilweise innerhalb des Sondergebiets SO 2 (Flurstück 645), teilweise auf zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 5) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

10kV-Mittelspannungskabel verlaufen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche Flurstück 394/20 und auf den zukünftig privaten Flurstücken 645, 647, 20/36 und 20/32. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 6) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Eine Gasleitung zur Versorgung des Flurstücks 634 verläuft teilweise innerhalb des Sondergebiets SO 2 (Flurstück 645), teilweise auf zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 7) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Eine Überbauung der genannten Leitungstrassen und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit der Leitungen muss gewahrt bleiben.

## **b) Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über die Entsorgungsbetriebe der Stadt Lübeck. Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle liegen größtenteils innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Leitungstrassen, die heute oder zukünftig auf privaten Grundstücken oder im Bereich öffentlicher Grünflächen verlaufen, werden im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck gesichert. Dies betrifft folgende Leitungen bzw. Flächen:

- GFL 1, Straße Am Brügmanngarten (Flurstück 20/86)

Hier verlaufen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

- GFL 2, öffentliche Grünflächen (Flurstücke 20/84)

Hier verlaufen private Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle.

- GFL 3, öffentliche und private Grünflächen, Sondergebiet „Kurgebiet“ (Flurstücke 625, 20/99, 633, 632, 630, 20/67, 20/36, 20/79, 645)

Hier verlaufen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

Auf dem Flurstück 20/79 verläuft im Bereich des heutigen Parkplatzes ein weiterer Regenwasserkanal DN 500, der im Zuge der Umsetzung der Planung auf die Trasse GFL 3 verlagert werden kann. Die Umlegung kann im Zuge des Verkaufs des städtischen Grundstücks 645 an einen privaten Käufer verbindlich geregelt werden.

Der Verlauf und die Schutzstreifenbreite der genannten Leitungstrassen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

## **c) Leitungstrassen Wasser- und Schifffahrtsamt**

Im Bereich der Flurstücke 628 und 645 in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ und „SO 2“, im Bereich der Strandpromenade (Flurstück 639) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstücke 643, 641) verläuft eine Leitungstrasse zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsamtes, die mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 8) gesichert wird. Der Verlauf und die Schutzstreifenbreite der genannten Leitungstrassen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Trasse ist in der angegebenen Breite von 2,0 m weder zu bebauen noch mit Gehölzen oder Bäumen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind alle Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitungen gefährden.

Im Bereich des mit „(GA 2)“ bezeichneten Baufeldes in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ ist eine Bebauung unter der Voraussetzung möglich, dass in Abstimmung mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes eine Umlegung der Leitung auf Kosten des Verursachers vereinbart wird.

## **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße „Am Leuchtenfeld“ sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten bleiben. Alle weiteren Einzelbäume, Baumgruppen und flächige Gehölze in den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen des Plangebiets sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Sollten im Bereich der Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen.

Neupflanzungen von Bäumen können im Bereich der neu geplanten Stellplatzanlagen sowie auf den Platz- und Wegeflächen insbesondere in den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ erfolgen. Hier sollen auch Vegetationsflächen mit Gräsern und Stauden neu angelegt werden.

Eine Fassadenbegrünung ist für das potenzielle Parkhaus in der mit „(GA 2)“ bezeichneten Fläche im Sondergebiet „SO 2“ vorzusehen.

### **5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses neu anzulegende Wegeflächen sowie neu anzulegende Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.). Diese Verpflichtung gilt im Baugebiet „SO 1“ nur für Neubauten.

Zur Förderung des Kleinklimas und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind bei Neu- und Erweiterungsbauten im Plangebiet Dachbegrünungen mit einem mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vorzusehen. Dachbegrünungen werden festgesetzt für

- 65 % der ein- und zweigeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“,
- 90 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“,
- 65 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 50 % aller übrigen Dachflächen dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt im Baugebiet „SO 1“ nur für Neubauten.

## **5.5 Schallschutz**

Das Plangebiet ist potenziell durch Lärmimmissionen (Kfz-Verkehr, Schiffsverkehr, Gewerbelärm, Freizeitlärm/Kurbetrieb) beeinträchtigt. Vom Betrieb der geplanten Parkplätze und Garagen, der Gastronomie und der Anlieferung der Läden und des Hotels gehen selbst Emissionen aus.

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord, Auftrags-Nr. 8000649270/914UBS093 vom 28.10.2014) können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm, an den Gebäuden getroffen werden.

Durch von außerhalb des Plangebiets einwirkende Immissionen (Hafenbetrieb, Kreuzfahrtterminal, gewerbliche Nutzungen) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Kurgebiete voraussichtlich an mehreren Immissionsorten in den Baugebieten SO 1-3 überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete können überwiegend eingehalten werden. Im Einzelnen kommt das Schallgutachten zu folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrslärm

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehr (Straßen und Schiffsverkehr) bei Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel im Plangebiet tags zwischen 47 und 63 dB(A) und nachts zwischen 43 und 56 dB(A) liegen. In der Nacht wird der Beurteilungspegel maßgeblich durch den Schiffsverkehr bestimmt.

In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“, „SO 2“, „SO 3“ wird der Orientierungswert für Kurgebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Der Orientierungswert Tag für allgemeine Wohngebiete wird jedoch nur in einem Bereich an den westlichen Baugrenzen überschritten und an den anderen Baugrenzen der Teilgebiete „SO 1“ „SO 3“ eingehalten bzw. unterschritten. Der Nacht-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird nur an den nordöstlichen Baugrenzen des Teilgebiets „SO 1“ eingehalten bzw. unterschritten und an allen anderen Baugrenzen überschritten.

Da Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum durch realistische aktive Lärminderungsmaßnahmen an der Quelle (Schiffe, Fahrzeuge) nicht ausgeglichen werden können, ist der Schutz in den Gebäuden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zu kompensieren. Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung wurden Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt (vgl. „Maßnahmen zum Schallschutz“).

#### Gewerbelärm

Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes verursachen im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 34 und 52 dB(A) tags und zwischen 20 und 47 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Kurgebiete am Tag wird im Teilgebiet „SO 3“ um bis zu 4 dB(A) überschritten und in den Teilgebieten „SO 1“ und „SO 2“ unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert für Kurgebiete im östlichen Bereich des Sondergebiets eingehalten und im westlichen Bereich geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts durchgängig unterschritten.

Die Beurteilungspegel der nächtlichen Kreuzschiffahrt verursachen im Sondergebiet in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 21 und 42 dB(A). Der Nacht-Orientierungswert für Kurgebiete wird nur an der östlichen, lärmabgewandten, Fassade des „Maritim“-Hochhauses eingehalten und in allen anderen Bereichen des Sondergebiets überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird hingegen nur im Teilgebiet „SO 3“ leicht überschritten. Da die nachzeitlichen Geräuschimmissionen durch die Kreuzschiffahrt nur an weniger als 10 Tagen im Jahr auftreten, können gemäß TA Lärm die Regelungen für seltene Ereignisse Anwendung finden. Der diesbezügliche Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

In dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ kommt es im Bestand im Bereich der Anlieferung im Norden und der Tiefgaragenzufahrt im Süden zu geringen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte. In dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 3“ kommt es im Bereich der geplanten Stellplatzanlage des Apartmenthauses Süden zu geringen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte. Da es sich hierbei um Überschreitungen von geringem Ausmaß handelt, die zudem von den Nutzern

der jeweiligen baulichen Anlagen selbst verursacht werden, und unter Würdigung der Tatsache, dass bereits aufgrund des Verkehrslärms umfangreiche bauliche Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt werden, kann auf zusätzlichen Schallschutz verzichtet werden.

### Freizeit- und Sportlärm

Die Beurteilungspegel für Sportanlagen außerhalb des Plangebietes rufen an der Plangebietsgrenze außerhalb der Ruhezeit maximal 37 dB(A) hervor. Die Orientierungswerte für Kurgebiete und allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Freizeitlärm in Form von Kurkonzerten und anderen Veranstaltungen (z.B. Travemünder Woche) im nördlich des Plangebiets gelegenen Brügmanngarten führt in den Sondergebieten SO 1-3 voraussichtlich zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte. Die Beurteilungspegel von Lärm aus Freizeitanlagen (Brügmanngarten) außerhalb des Plangebietes liegen im Plangebiet außerhalb der Ruhezeit zwischen 33 und 78 dB(A). Innerhalb der Sondergebiete SO 1-3 werden die Orientierungswerte für Kurgebiete und auch für allgemeine Wohngebiete z.T. deutlich überschritten.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes ist aus den Rasterlärmkarten zu erkennen, dass die Auswirkungen der emittierten Geräusche begrenzt bleiben. Die Beurteilungspegel erreichen an der Grenze des Geltungsbereiches Werte von 57 dB(A) am Tage und 46 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Da diese Immissionen nur aperiodisch und in einer begrenzten Zahl von Ereignissen auftreten und zudem überwiegend dem Kurbetrieb selbst zuzurechnen sind, werden die Überschreitungen als tolerierbar bewertet. Eine Regelung der Veranstaltungsanzahl, -dauer und Lautstärke ist über einen Bebauungsplan nicht möglich.

Der Bebauungsplan verfolgt vorrangig das Planungsziel, die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des „Zentralen Kurgebietes“ zu fördern. Neben dem Ausbau der touristischen Infrastrukturen sowie neuer Beherbergungsangebote – in diesem Fall die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage – wird insbesondere eine Verbesserung der Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit einer zeitgemäßen und attraktiven Weiterentwicklung des städtebaulichen, landschaftlichen und gestalterischen Erscheinungsbildes, angestrebt. Es ist nicht erkennbar, dass ein Widerspruch zwischen Erholungsfunktionen (Beherbergungsbetriebe) und Freizeitangeboten (neues Schwimmbad) besteht. Die Sonderveranstaltungen im Bereich des Plangebiets bzw. angrenzend (Brügmanngarten, Strand- und Travepromenade) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans.

### Vergleich zur Bestandssituation

Betrachtet man die heutigen Lärmimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet, ohne die neuen geplanten Nutzungen im den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ bzw. eine nächtliche Kreuzfahrtschiffahrt zu berücksichtigen, so liegen die Beurteilungspegel zwischen 25 und 52 dB(A) tags und zwischen 20 und 47 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Kurgebiete wird damit bereits im Bestand am Tag und in der Nacht bis auf einen kleinen Bereich im Teilgebiet „SO 1“ überschritten; die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tags eingehalten und nachts um maximal 4 dB(A) überschritten. Im Vergleich zur prognostizierten Geräuschsituation mit den geplanten Nutzungen (u.a. zusätzliche Stellplätze und Parkhaus) ist

damit zu erkennen, dass sich die Beurteilungspegel im Plangebiet nur in unmittelbarer Nähe zu den Schallquellen erhöhen.

### Maßnahmen zum Schallschutz

Den Empfehlungen des Gutachters folgend wird für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ sowie das allgemeine Wohngebiet der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Die erstmalige Festsetzung eines Lärmpegelbereichs für dieses Teilgebiet sichert bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ein höheres Schutzniveau, als es heute im Bestand gegeben ist.

Für die neu zu bebauenden Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“ gelten die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs III.

Zusätzlich gelten im Sondergebiet SO Hafen und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Büroräume und ähnliche Räume die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs IV.

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Von den genannten Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß kann aber ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## **5.6 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist bedingt durch seine Lage und Geländehöhen von teilweise unter 3,50 m über NormalNull (üNN) durch Hochwasserereignisse der Ostsee überflutungsgefährdet.

In den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Durch die Umgestaltung der Strandpromenade ist kürzlich eine Anlage zum Schutz vor Hochwasser neu geschaffen worden.

Im Bereich der Travepromenade besteht derzeit kein Schutz, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen führen können. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen bei gewerblicher Nutzung mindestens 3,00 m über Normalhöhen Null (üNHN) betragen muss und von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen in Wohngebäuden, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen mindestens 3,50 m über Normalhöhen Null (üNHN) betragen muss. Räume zur Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen, sofern sie nicht mindestens 3,50 m über Normalhöhen Null (üNHN) gelegen sind, über eine ausreichende Sicherung gegen das Eindringen von Hochwasser verfügen.

Auf eine Bebauung im Plangebiet soll in der Abwägung mit den Belangen des Hochwasserschutzes nicht verzichtet werden, da es sich um eine gewachsene Bebauung handelt, die das Zentrum des Travemünder Kurgebiets bildet und für dieses unverzichtbar ist. Die Begründung von weiteren Baurechten ist notwendig, um eine Verödung des Gebiets und einen Verlust der Gebietsfunktion zu vermeiden.

## **5.7 Erhaltungsbereich**

Die beiden Villen Strandpromenade Nr. 1 und Strandpromenade Nr. 2 sind erhaltenswerte Überreste der historischen Bebauung an der Strandpromenade vor Errichtung des Maritim-Hochhauses. Eine Einstufung als Kulturdenkmale ist bisher nicht erfolgt. Sie soll aber im Zuge der Inventarisierung nach der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes erfolgen. Der Erhalt der besonderen städtebaulichen Gestalt wird durch die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesichert.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient der "Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt". Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für die Bebauung an der Strandpromenade der Fall.

Ist ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, so bedarf in diesem der Rückbau, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Abgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **5.8 Gestaltung**

### **5.8.1 Dachform**

Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen. Dies entspricht zum einen dem städtebaulichen Bestand, zum anderen weist auch der im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs für die Neubebauung der Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“ flache bzw. flach geneigte Dächer auf. Flache oder flach geneigte Dächer sind zudem zur Aufnahme von Dachbegrünungen besonders geeignet. Eine Dachbegrünung soll im Sondergebiet „Kurgebiet“ für Neubauten aus ökologischen (vgl. Kapitel 6.6.4), aber auch aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben werden.

### **5.8.2 Anordnung von Technischen Anlagen**

Technische Anlagen der Gebäudetechnik, die auf Dächern errichtet werden, wirken gestalterisch oft wie ein Fremdkörper. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets sollen für zu errichtende Neubauten Technische Anlagen so gestaltet werden, dass sie von der Strandpromenade, der Travepromenade und sonstigen öffentlichen Wegen und Plätzen so wenig wie möglich einsehbar sind. Zu berücksichtigen ist auch der Umgebungsschutz für das Denkmal des Alten Leuchtturms außerhalb des Plangebiets. Zu diesem sollen die Sichtachsen aufrecht erhalten und möglichst wenig durch störende Elemente der technischen Gebäudeausrüstung beeinträchtigt werden.

Dennoch kann auf diese Anlagen aus technischen Gründen nicht verzichtet werden, insbesondere unter Berücksichtigung heutiger energetischer und lufthygienischer Vorschriften.

Aus vorgenannten Gründen sollen Anordnung, Ausmaß und Gestaltung der Technischen Anlagen auf den Dächern der Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“ näher geregelt werden. Für die Anlagen im Teilgebiet „SO 1“ besteht Bestandsschutz, hier ist lediglich bei Neubauten und Erweiterungen zu beachten, dass Aufbauten für Technische Anlagen gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterisch zusammenzufassen sind.

Mit einer in Teilbereichen leicht erhöhten Attika (vgl. Kapitel 5.2.3) können Aufbauten für Technische Anlagen bereits teilweise gestalterisch verdeckt werden. Die Attika lässt sich aber nicht so weit überhöhen, dass die Anlagen komplett in gleicher Höhe verdeckt werden.

Aus diesem Grund erfolgt eine räumliche Begrenzung der Flächen, in denen diese Anlagen zulässig sind und in denen folglich auch eine Überschreitung der festgesetzten Attikahöhe durch diese Anlagen um bis zu 1,0 m zulässig ist. Indem die mit „(TA)“ bezeichneten Teilflächen der Dächer gegenüber den Fassaden zurückgesetzt sind, wird vermieden, dass Aufbauten für Technische Anlagen von der Fußgängerperspektive aus sichtbar sind, selbst wenn diese über die festgesetzte Attikahöhe um bis zu 1,0 m hinausragen.

### **5.8.3 Fassadengestaltung**

Die exponierte Lage des Plangebiets am Übergang der Strandpromenade zur Travepromenade sowie der Umgebungsschutz der angrenzenden Denkmäler (vgl. Kapitel 5.7, 6.4.6) stellen erhöhte Anforderungen an eine ansprechende und zeitgemäße Gestaltung der Gebäudefassaden. Der im städtebaulichen Wettbewerb prämierte und seitdem weiter überarbeitete Entwurf sieht für die Neubebauung in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ zwei in der Kubatur und Höhenentwicklung ähnliche, gestalterisch aber unterschiedliche Baukörper (Hotel und Ferienapartmenthaus) vor, die durch einen gemeinsamen eingeschossigen Bauteil miteinander verbunden sind.

Während die Fassade des Hotelgebäudes mit einem hohen Glasanteil und ohne Balkone, Erker o.ä. entworfen worden ist, sieht der Entwurf für das Apartmentgebäude einen noch höheren Glasanteil in der Fassade vor. Wesentliches gestalterisches Merkmal sind zudem die umlaufend in wechselnden Tiefen ausgebildeten Balkone mit transparenten Brüstungen.

Zur Sicherung der genannten Gestaltelemente werden im Bebauungsplan entsprechende baugestalterische Festsetzungen zum Anteil der verglasten Fassadenflächen und zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Balkonen getroffen.

Grundsätzlich sind für die Außenwandflächen helle Materialien zu verwenden.

Für die Fassadengestaltung werden Wärmedämmverbundsystemfassaden ausgeschlossen, hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile bis maximal 10 vom Hundert der Gesamtaußenwandfläche. Die Festsetzung erfolgt ausschließlich aus baugestalterischen Gründen, um an diesem städtebaulich herausgehobenen Ort eine qualitätvolle, hochwertige Fassadengestaltung, wie sie in dem dem Bebauungsplan vorausgegangenen städtebaulichen Wettbewerb entwickelt wurde, langfristig zu sichern. Insbesondere auch aufgrund der exponierten Lage und den zu erwartenden Witterungseinflüssen erscheint eine reine Wärmedämmverbundfassade an dieser Stelle wenig nachhaltig und pflegeaufwendig.

#### **5.8.4 Werbeanlagen**

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich besonders exponierten Lage. Da eine Häufung von Werbeanlagen regelmäßig geeignet ist, das Erscheinungsbild eines Gebietes negativ zu beeinflussen, werden aus gestalterischen Gründen einschränkende Festsetzungen (Nr. 11.1 – 11.9) zu Umfang, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sollen nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form, Farbe, Material, Konstruktion und Detail so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden ergänzt und nicht beeinträchtigt wird. Eine Überschneidung von Werbeanlagen mit gliedernden Kanten und Elementen der Fassadengestaltung ist unzulässig.

In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ werden die zulässigen Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden in Umfang und Lage so begrenzt, dass sie sich gegenüber den baulichen Anlagen deutlich unterordnen. Für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ erfolgt eine am Bestand orientierte Festsetzung. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.

Eine Häufung von Werbeanlagen würde der beabsichtigten hochwertigen städtebaulich-freiraumplanerischen Gestaltung entgegenstehen und ist somit nicht zulässig.

#### **5.9 Kennzeichnungen**

Der Standort des vorhandenen Leuchtfeuers im Bereich des „Maritim“-Hochhauses wird im Bebauungsplan als Kennzeichnung übernommen.

#### **5.10 Hinweise**

- A **Kampfmittel**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B **Bodenverunreinigungen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe

sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

**C** Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 6.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, zur Einsicht bereit.

**D** Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit der Seeschifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**E** Hochwasserrisikogebiet

Die Teile des Plangebiets mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN sind Hochwasserrisikogebiet, es sind Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen (vgl. Festsetzung 7.1).

**F** Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG bzw. § 44 BNatSchG

Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März (§ 27a LNatSchG). Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.

**G** Berücksichtigung von vogelfreundlichem Glas

Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern, transparenten Balkonbrüstungen oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Beispiele sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu entnehmen.

**H** Beteiligung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege bei Bodeneingriffen

Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erforderlich. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Untersuchungsrahmen

Zeitgleich zum vorliegenden B-Plan-Entwurf wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme, eine schutzgutbezogene Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt incl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Der auf den Fachbeitrag aufbauende Umweltbericht fasst die Aussagen des Fachbeitrages zusammen, beschreibt die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Formulierungsvorschlägen von grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan und beinhaltet die weiteren Angaben nach Anlage 1 BauGB.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet der rechtskräftige B-Plan 32.01.00 von 1971 sowie die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planänderung. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht werden folgende Daten ausgewertet:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck,
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.01.04; Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck,
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 32.01.04 – „Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua-top“ der Hansestadt Lübeck; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 09/2014,
- Gutachtliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.01.04 „Travemünde Strandpromenade“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg 09/2014,
- Voruntersuchungen des Baugrundes und Gründungsempfehlungen für den Hotelneubau Am Leuchtenfeld in Travemünde, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck 01/2014,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE – 2030 - 392 „Traveförde und angrenzende Gebiete für das Bauvorhaben a-ja Resort in Travemünde (B-Plan 32.01.04), Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 03/2015

### 6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Ausbau der städtebaulichen Funktionen des „Zentralen Kurgebiets“ in Lübeck-Travemünde. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotelkomplexes mit öffentlich nutzbarem Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage auf dem

Gelände des ehemaligen Aquatop-Schwimmbades geschaffen werden. Der Zuschnitt der Baugrenzen im vorliegenden B-Plan-Entwurf ermöglicht die Umsetzung des Preisträgerentwurfs des in 2013 ausgelobten Realisierungswettbewerbs für den Hotel-Neubau a-ja Resort.

Grundlage für die zu erstellende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilden die rechtskräftigen B-Pläne 32.01.00 – Inneres Kurgebiet/ Leuchtenfeld vom 05.03.1972 und seine zweite Änderung 32.01.02 – Am Leuchtenfeld/ Untertrave vom 15.11.1982 sowie die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planänderung 32.01.04. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Tab. 1 (nächste Seite) vergleicht zusammen fassend die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 32.01.00 mit den Festsetzungen der vorliegenden Planänderung.

Zudem sind folgende textlichen Festsetzungen und Hinweise aus dem Textteil B des rechtskräftigen B-Plans zu berücksichtigen:

- Festsetzung Nr. 4: „Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind besondere bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich. Die Oberkante der Fußböden bei Aufenthaltsräumen muss gemäß § 62 (2) LBO mind. +3,50 m üNN liegen“.
- Nachrichtliche Mitteilung: „Der gesamte Planbereich mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN ist Überschwemmungsgebiet“.
- Festsetzung Nr. 5: „Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern parkmässig zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten. Die vorhandenen, in der Planzeichnung markierten Bäume sind zu erhalten, oder ausnahmsweise durch gleichwertige zu ersetzen. Im Bereich des nördlichen Sondergebietes ist ein Kinderspielplatz in der erforderlichen Größe unterzubringen. Die Parkplätze sind mit Bäumen zu versehen. Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen innerhalb der Sichtwinkel sind gärtnerisch zu gestalten. Der Bewuchs auf diesen Flächen ist nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der zugeordneten Straßenfläche zulässig. Die Kläranlage ist mit einer Schutzpflanzung zu versehen“.

**Tabelle 1: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 32.01.00 und der Planänderung B-Plan 32.01.04**

Teilbereiche des rechtskräftigen B-Plans 32.01.00	Entsprechende Teilbereiche der Planänderung B-Plan 32.01.04
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergebiet Teil I und II zwischen der Straße "Am Brüggmanngarten" und der Straße "Am Leuchtenfeld": <ul style="list-style-type: none"> <li>- unterschiedliche Geschossigkeiten: I, II und IV sowie für das Hochhaus XXXV;</li> <li>- GRZ 0,37, GFZ 2,4</li> <li>- Erhalt von Einzelbäumen am westlichen und südlichen Rand</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergebiet SO 1 Maritim-Komplex, Geschossigkeit I, II und IV sowie für das Hochhaus XXXV (entspricht Bestand)</li> <li>• Sondergebiet SO 2 Hotel, Gastronomie und Schwimmbad: Geschossigkeit I und VIII</li> <li>• Öffentliche Grünfläche östlich der Außenallee (Parkanlage) mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen</li> <li>• Öffentliche Grünfläche nördlich der Straße "Am Brüggmanngarten" mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen</li> <li>• Öffentliche Grünfläche östlich des Maritim-Komplexes mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Grünflächen südwestlich und nördlich des Maritim-Komplexes mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen</li> <li>• Wegfall von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen</li> <li>• Neupflanzung von Einzelbäumen</li> <li>• Anlage von offenen Vegetationsflächen</li> <li>• extensive Dachbegrünung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplatzfläche nördlich der Straße "Am Leuchtenfeld"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergebiet SO 3 Ferienwohnungen, Läden und Gastronomie: Geschossigkeit I und VII</li> <li>• Wegfall von Einzelbäumen und Baumreihen</li> <li>• Neupflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich</li> <li>• Anlage von offenen Vegetationsflächen</li> <li>• extensive Dachbegrünung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet WA nördlich der Straße "Am Brüggmann-garten": III-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet WA nördlich "Am Brüggmann-garten", III-geschossig, GRZ 0,3 / GFZ 0,9</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen für Versorgungsanlagen "Kläranlage"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche Grünfläche</li> </ul>
<p>Bereiche südlich der Straße "Am Leuchtenfeld":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westteil (B-Plan 32.01.02): Sondergebiet Hafen</li> <li>• Ostteil: Gemeinbedarfsfläche "Lotsenstation"</li> </ul>	<p>Bereiche südlich der Straße "Am Leuchtenfeld":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westteil: Sondergebiet Hafen</li> <li>• „Mitte“: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platzbereich)</li> <li>• Ostteil: Gemeinbedarfsfläche "Verkehrszentrale"</li> </ul>

Hinweis im Textteil des rechtskräftigen B-Plans: „Der gesamte Planbereich mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN ist Hochwasserrisikogebiet“.

### 6.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

#### Übergeordnete Ziele:

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

## Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Karte 18.1b Entwicklung) sind für das Plangebiet (roter Kreis) und das Umfeld folgende Aussagen getroffen:

F Freizeitanlage (ehemaliges Aquatop)

am östlichen Planrand: 100 m breiter Erholungsschutzstreifen an der Ostseeküste gem. § 11 (3) LNatSchG (schwarze Schraffur) sowie Eignungsflächen für den Biotopverbund (grüne Schraffur)

am nördlichen Planrand: V Verkehrsflächen

am westlichen Planrand im Bereich Leuchtenfeld: Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (rosa Schraffur), die allerdings verlagert werden sollen (LP Text Band 2, Kap. 10.2.1.9); Erhalt der Alleen

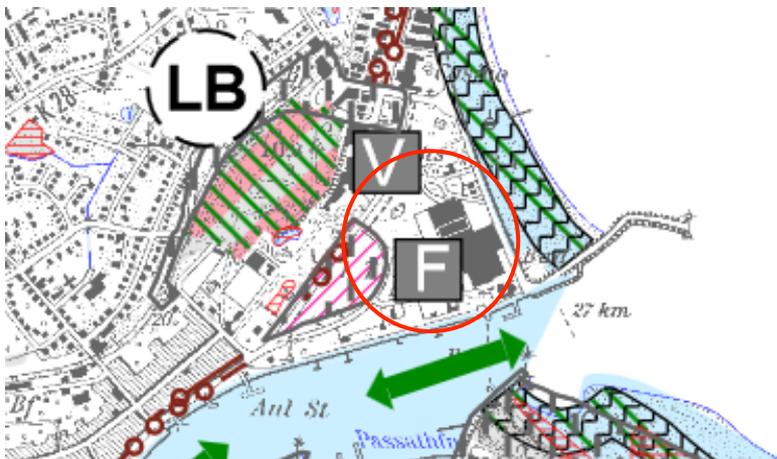
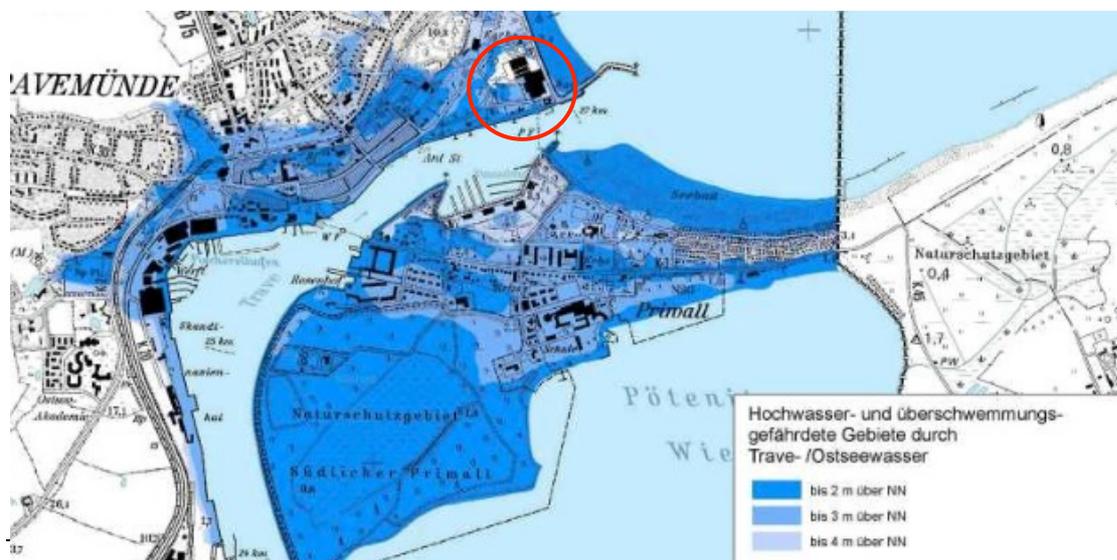


Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1b)

## Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck 2013

Im Hinblick auf den Klimawandel in Lübeck wird im Textteil des thematischen Landschaftsplans "Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck" (Entwurf) festgestellt, dass an verschiedenen Lübecker Wetterstationen im letzten Jahrhundert ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zu 0,7 °C ermittelt wurde. Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts ist mit einer durchschnittlichen Temperaturzunahme von 2°C zu rechnen. Die Anzahl der Sommertage hat sich in Lübeck seit 1900 verdoppelt. Für Travemünde wird bis 2100 eine weitere Steigerung der Anzahl der Sommertage um 40% und einer Abnahme der Frosttage um 50% erwartet.



## Abbildung 2: Hochwasser und überschwemmungsgefährdete Gebiete durch Trave-Ostseewasser in Travemünde und auf dem Priwall

Gleichzeitig haben die sommerlichen Niederschläge in Lübeck bis heute um 15 % zugenommen. In Zukunft ist aber eher mit einer Abnahme der sommerlichen und einer Zunahme der winterlichen Niederschläge auch in Lübeck sowie mit mehr Starkregenereignissen zu rechnen. Das sogenannte 100jährige Hochwasser an der Ostsee wird häufiger als bisher eintreten.

Das Plangebiet liegt mit Teilflächen in hochwassergefährdeten Bereichen (s. Abb. 2), was in der entsprechenden Themenkarte "Travemünde, Priwall und Umgebung: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen" (Abb. 3) zu folgenden Kennzeichnungen führt: "Siedlungsflächen (Wohnen in rot, Gewerbe, Erholung und sonstige Flächen in rosa) in hochwassergefährdeten Bereichen angemessen schützen, i.d.R. keine Neubebauung zulassen (M7)".

Die unter der Maßnahme Nr. 7 genannten und in den Plänen dargestellten Siedlungsflächen beruhen an der Trave auf der Abgrenzung der Linie 4 m ü NN und an sonstigen Gewässern auf einer Linie 2 m oberhalb der Gewässeroberkante. Sie entsprechen im wesentlichen den vom Land in der vorläufigen Bewertung dargestellten Flächen.



Abbildung 3: Themenkarte "Travemünde, Priwall und Umgebung: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen"

Da Lübeck und auch Travemünde eine Stadt ist, in der Wohnen am Wasser sowohl in der Vergangenheit als auch zukünftig einen hohen Stellenwert besitzt, ist es notwendig, die durch Ostseehochwässer gefährdete Flächennutzung an den Küsten und die hochwassergefährdeten Flächen im Binnenland an die Folgen des Klimawandels anzupassen.

Problematisch ist für die besiedelten Bereiche vor allem auch die in Zukunft erwartete Steigerung von Starkregenereignissen im Sommer, die vor allem bei beschränkter Aufnahmefähigkeit der Kanalisation und/oder bei unzureichenden Versickerungsmöglichkeiten vermehrt zu lokalen Überschwemmungen führen könnten.

### Themenkarte "Klima und Luftgüte"

Gemäß der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) in einer dreistufigen Skala.

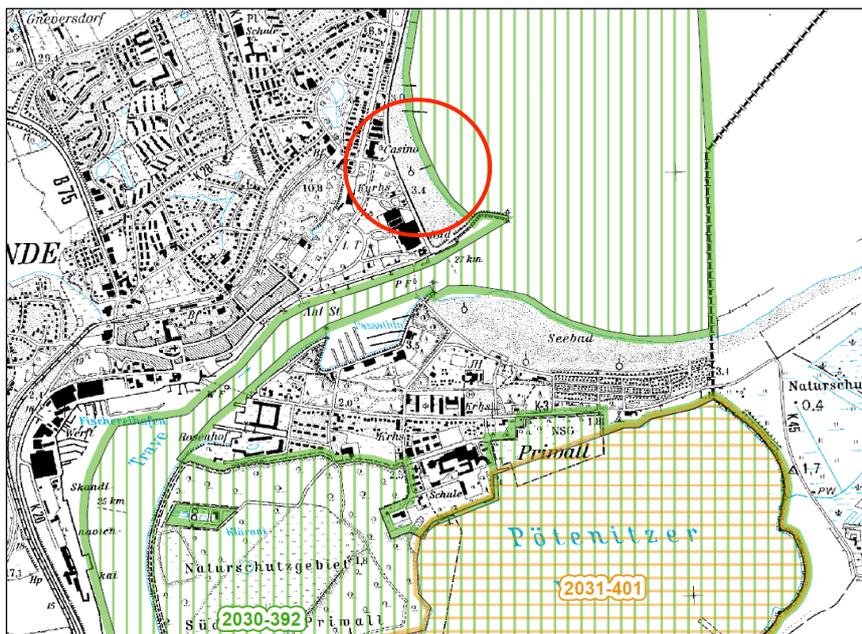
### weitere Schutzgebiete/Schutzobjekte:

Das Plangebiet grenzt an das FFH - Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ (s. Abb. 4). Die geplanten Baufelder liegen außerhalb der Grenzen der NATURA 2000 Gebiete. Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Hinweise auf archäologische Denkmale liegen derzeit nicht vor. Allerdings befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Leuchtturms Travemünde, dem Standort des ältesten Seezeichens an der Ostsee und mutmaßlich auch einer mittelalterlichen Befestigungsanlage der Traveeinfahrt. Grundsätzlich kann daher im Umfeld mit archäologischen Funden gerechnet werden. Es ist daher bei allen Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass Mitarbeiter des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege tätig sein müssen, um eventuelle kulturgeschichtlich relevante Funde zu bergen und Befunddokumentationen vorzunehmen. Damit ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, über die beabsichtigten Bodeneingriffe sowie den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Werden umfangreichere archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren gem. DSchG SH zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.

Der Leuchtturm (außerhalb des Plangebietes) ist eingetragenes Denkmal. Weitere Denkmale im Umfeld sind in Kap. 4.6 benannt.

Das Plangebiet grenzt an das ruhige Gebiet „Inneres Kurgebiet“ gem. der EU-Umgebungslärmrichtlinie an, das somit §47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen ist.



**Abbildung 4: Übersicht über den nordöstlichsten Teil des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“**

## **6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Fachbeitrag)**

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsdarstellung sowie eine qualitative und quantitative Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten im grünordnerischen Fachbeitrag; nachfolgend sind die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

### **6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)**

#### Bestandsaufnahme:

Die derzeitige erholungsbezogene Nutzung des Plangebietes wird in Kap. 2 der Begründung beschrieben. Sowohl die Gebäude (Maritim Hotel und Tagungszentrum, Gastronomie, Läden, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen etc.) als auch die Freiflächen im Plangebiet (Parkanlagen, Strandpromenade, Travepromenade) werden intensiv für Erholungszwecke genutzt.

#### Vorbelastungen:

Das Plangebiet ist potenziell durch Lärmimmissionen (Kfz-Verkehr, Schiffsverkehr, Gewerbelärm, Freizeitlärm/Kurbetrieb) beeinträchtigt. Vom Betrieb der geplanten Parkplätze und Garagen, der Gastronomie und der Anlieferung der Läden und des Hotels gehen selbst Emissionen aus.

#### Umweltauswirkungen der Planung

#### Erholungsfunktion:

Die Erholungsfunktion bleibt für das gesamte Plangebiet erhalten. Durch die geplanten Baumaßnahmen (neue Gebäude und Außenanlagen) wird das gesamte Gebiet eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Die wichtigen Wegeverbindungen vor allem in Ost-West-Richtung wie z.B. zwischen Maritim-Komplex und neuem Hotel- bzw. Ferienhauskomplex (GF 2) oder zwischen der Straße Am Leuchtenfeld und der Strandpromenade (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) werden im Vergleich zur ehemaligen Situation am Aqua-Top Gebäudes mit den damals unterschiedlichen Freiraumebenen und Undurchlässigkeiten deutlich verbessert, aufgeweitet und klarer strukturiert. Die wichtige fußläufige Verbindung zwischen Leuchtenfeld und Travepromenade östlich des Leuchtturm-Geländes (G 1) bleibt erhalten und wird unabhängig vom Parkplatz geführt.

Vorhandene Parkanlagen und Grünflächen: Der planungsrechtlich als öffentliche oder private Grünfläche gesicherte Flächenanteil im Geltungsbereich der Planänderung ist mit ca. 2,5 ha deutlich höher als auf den gleichen Flächen der rechtskräftigen Planfassung. In der rechtskräftigen Fassung war zwar mit der Festsetzung Nr. 5 (s. Kap. 2.) eine Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, allerdings ohne differenzierte Angaben von Flächengrößen oder Pflanzqualitäten. Insofern stellt die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Grünflächen für die Erholungsfunktion eine deutliche Verbesserung dar.

#### Emissionen/Immissionen:

Gem. Schallschutzgutachten (Ergebnisse s. auch Kap. 5.5) können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm, an den Gebäuden getroffen werden. Die Festsetzung greift bei der Neuerrichtung, (Nutzungs-)Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen.

## **6.4.2 Schutzgut Boden / Wasser**

### Bestandsaufnahme:

### Topographie/Boden:

Die Flächen rund um das Maritim-Hochhaus wurden in der Bauphase künstlich aufgehöhht (ca. 6-7 m üNN), so dass ein deutlicher Höhengsprung zum übrigen Gelände (2-3 m üNN ) besteht.

Für die neu zu bebauenden Flächen wurde 2014 eine Orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt, bei der auch Sondierungen im Rahmen der Aqua-Top Erbauung von 1971 berücksichtigt wurden. Die Baugrunduntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Unter der Geländeoberkante steht eine Auffüllung aus Fein- und Mittelsanden an, der auch stellenweise organische Bestandteile und Ziegelbruch beinhaltet. Die Auffüllung hat eine Schichtstärke von 0,70 bis 6,10 m, im Mittel 4,0 m. Danach folgt eine Fein- und Mittelsandschicht mit Muschelresten, die bis ca. 9,0 m reicht. Im Nordwestbereich der Fläche steht unterhalb der Sandschicht Geschiebemergel an, der bis in eine Tiefe von 20 m erkundet wurde. In einigen Aufschlüssen sind in dem Geschiebemergel noch Sandeinlagen eingeschlossen.

Im südöstlichen Bereich steht unterhalb der Sandschichten Beckenschluff an, der teilweise bis in eine Tiefe von 15 m üNN nicht durchstoßen werden konnte. Geschiebemergel ist in diesem Bereich nicht festgestellt worden.

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor.

### Wasser:

1971 wurde der Grundwasserstand zwischen 1,8 m (NN +0,78 m) und 3,6 m (NN -0,88 m) unter Gelände gemessen. Die Untersuchungen vom Dezember 2013 ergaben einen Wasserstand auf ca. NN + 0,2 m. Die Wasserstände stehen in hydraulischer Wechselbeziehung zum jeweiligen Ostseewasserstand. Das max. Hochwasser wurde 1872 auf NN +3,32 m gemessen.

### Vorbelastungen durch Bodenversiegelungen:

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Aqua-Top Gebäudes sind überwiegend anthropogen überformt. Sie wurden durch den Abriss komplett entsiegelt.

### Umweltauswirkungen der Planung:

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Sandböden sowie Geschiebemergel und in Teilen Beckenschluffe.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Regenwasserleitungen. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Für die Dachlandschaft wird eine extensive Dachbegrünung angestrebt, die u.a. eine teilweise Rückhaltung des anfallenden Regewassers bewirkt sowie eine verzögerte Ableitung in die nachgeschalteten Entwässerungssysteme.

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

In der Umweltprüfung sind die über den zulässigen Versiegelungsumfang der rechtskräftigen Planfassung hinaus gehenden Versiegelungen zu erfassen. Im grünordnerischen Fachbeitrag ist ausführlich dargelegt, dass insgesamt durch die Planänderung keine zusätzlichen

Flächenversiegelungen ermöglicht werden und keine Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

#### Hochwasser:

Das Plangebiet liegt mit Teilbereichen unter 3,50 m üNN und ist als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen (s. Abb. 2). Durch die Umgestaltung der Strandpromenade ist kürzlich eine Anlage zum Schutz vor Hochwasser neu geschaffen worden.

Im Bereich der Travepromenade besteht derzeit kein Schutz, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen führen können. Im Bebauungsplan wird daher für dauerhaft zum Aufenthalt bestimmten Räumen (z.B. Wohnräume) eine Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 3,50 m üNN festgesetzt und für Räume mit gewerblicher Nutzung eine Mindesthöhe von 3,00 m üNN. Räume zur Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen, sofern sie nicht mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) gelegen sind, über eine ausreichende Sicherung gegen das Eindringen von Hochwasser verfügen.

### **6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / FFH-Verträglichkeit**

#### Bestandsaufnahme:

#### Biotoptypen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich. Die vorkommenden Biotoptypen wie intensiv genutzte Rasenflächen, Straßenbegleitgrün, Gärten mit geringem Laubholzanteil und öffentliche und private Parkanlagen sind überwiegend urban geprägt, wobei die ältere Parkanlage nordwestlich des Maritim-Hochhauses sowie zahlreiche Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen die wertvollsten Bereiche im Plangebiet darstellen. Bis auf die Bäume in der Parkanlage (hier bleiben alle Bäume erhalten) wurden alle 117 Bäume im Plangebiet mit Baumart, Stammdurchmesser und Höhe kartiert und tabellarisch im grünordnerischen Fachbeitrag erfasst.

Die Parkanlage wird geprägt durch größere zusammen hängende Baumhaine mit Strauchunterwuchs als auch durch Einzelbäume und Baumgruppen. Den größeren Teil des Parks bildet ein Gehölz aus strukturreichem Altbaumbestand mit einer Mischung aus überwiegend einheimischen Laubbaumarten. Nach Osten schließt sich ein strukturreicher Pionierwald aus überwiegend Ahorn mit Eschen und Ulmen an. Im Nordosten finden sich Baum- und Gebüschreihen aus jungen Bäumen (überwiegend Ahorn).

Das Umfeld des Maritims mit Auffahrten, großem Parkdeck und dem nach Süden angrenzenden Parkdeck ist stark versiegelt oder durch intensiv gepflegte, strukturarme Vegetationsflächen gekennzeichnet. Die Flächen des ehemaligen Aqua-Top sind planiert und mit Scherrasen bedeckt.

#### Fauna:

Parallel zum B-Plan wird eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erarbeitet (in Arbeit). Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Die Potenzialabschätzung ist Grundlage für die Artenschutzprüfung.

Da das Plangebiet an das FFH - Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ grenzt, wird für die geplanten Bauvorhaben, die ggf. das FFH- Gebiet und/ oder EG-Vogelschutzgebiete beeinträchtigen könnten, eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie, § 34 BNatSchG bzw. § 30 LNatSchG durchgeführt (in Arbeit). Zu untersuchen ist, ob die geplanten Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Europäischen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Nachfolgend eine Kurzdarstellung der bisherigen Erkenntnisse:

#### *Fledermäuse:*

Das Untersuchungsgebiet bietet im Dach des Maritim-Eingangs und dem Dachboden des älteren Gebäudes nordöstlich des Maritims ein Potenzial für Fledermaussommerquartiere. Die Gehölze im Bereich der Parkanlage haben als Jagdhabitat für Fledermäuse mittlere Bedeutung. Der Teil mit alten Bäumen hat potenziell hohe Bedeutung. Hier sind auch Fledermausquartiere möglich.

#### *Brutvögel:*

Alle 24 potenziell vorkommenden *Brutvogelarten* im Plangebiet sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins auf der Vorwarnliste verzeichnet ist. Gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden. Für die Haselmaus befinden sich im Plangebiet keine zusammenhängenden geeigneten Lebensraumstrukturen wie Hasel- und Brombeersträucher oder weitere geeignete Gebüsche.

Der Fischotter kommt zwar im Travesystem vor, jedoch bietet der hier betroffene Uferbereich keine Lebensraumfunktion für Fischotter. Da er kaum den Salzwasserbereich nutzt, ist selbst ein Durchschwimmen der Trave Richtung Ostsee unwahrscheinlich.

#### Umweltauswirkungen der Planung:

##### Bäume:

Der gesamte Baumbestand in den privaten und öffentlichen Park- und Freiflächen westlich, nördlich und östlich des Maritim-Komplexes ist von der Überplanung nicht betroffen, so dass alle Einzelbäume und Baumgruppen erhalten bleiben können. Diese Flächen werden als öffentliche und private Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft auch die Einzelbäume im Umfeld der vorhandenen Zufahrten (westliche und nördliche Zufahrt zum Maritim-Komplex).

Zudem kann die südliche Reihe der die Straße Am Leuchtenfeld begleitenden Allee erhalten bleiben (10 Erlen, Baum-Nr. 13-24, Stammdurchmesser 30-40 cm). Die Allee verläuft beidseits des Gehweges auf der nördlichen Straßenseite.

Im Plangebiet südlich des Maritim-Komplexes können insgesamt 61 Bäume nicht erhalten bleiben:

- Nördliche Baumreihe der o.g. Allee an der Straße Am Leuchtenfeld (12 Erlen),
- Bäume im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage "Am Leuchtenfeld", die durch den neuen Hotelkomplex überplant werden (21 Bäume),

- Bäume zwischen der vorhandenen Stellplatzanlage "Am Leuchtenfeld" und dem Alten Leuchtturm (7 Bäume) Hier wird in der Abwägung der Sicherung der Wegeverbindung vom Leuchtenfeld zur Travepromenade ein höheres Gewicht eingeräumt,
- Bäume am östlichen Ende der Straße „Am Leuchtenfeld“ (2 Bäume),
- Bäume westlich der Strandpromenade (12 Bäume),
- Bäume im Umfeld der Stadtbäckerei (6 Bäume).

#### Fauna:

##### *Wirkungen auf Vögel:*

Durch den Verlust der ohnehin bereits stark genutzten Scherrasenfläche (ehemaliges Aqua-Top) und einiger Bäume und Gebüsche auf dem derzeitigen Parkplatzgelände verlieren die potenziellen Brutvogelarten nur sehr geringe Teile ihres potenziellen Lebensraumes.

Dieser Verlust nimmt auch den Arten mit kleinen Revieren nur relativ kleine Anteile an ihren Revieren. Der Verlust ist so gering, dass nicht davon auszugehen ist, dass ein komplettes Brutrevier zerstört oder doch so verkleinert (beschädigt) wird, dass es seine Funktion verliert. Wesentliche Revierteile gehen nicht verloren. Ein Ausweichen ist für die betroffenen Arten möglich, da sie einerseits zu den anpassungsfähigen Arten gehören und zudem in der Nachbarschaft weitere, größere Gehölze bestehen (Parkanlage). Die Park- und Gartenareale des Untersuchungsgebietes bleiben zudem erhalten.

Die Gebäudebrüter Haussperling und Hausrotschwanz verlieren keinen Lebensraum durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes. Sie leben in dicht bebauten Siedlungsarealen, die durch den B-Plan nicht verändert werden.

Alle in dieser Weise betroffenen Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere – z.B. in der Bauzeit - würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden.

Störwirkungen der Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet werden kaum weiter reichen als der Umfang der Baustelle. Es kommt also nicht zu weit reichenden Störungen. Im Übrigen wären die vorkommenden Arten ungefährdet, so dass selbst die Störung einzelner Brutpaare nicht zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde, da der lokale Erhaltungszustand günstig bleiben würde.

Hotels, Apartmenthäuser, Schwimmbäder und sonstige Kureinrichtungen weisen aufgrund ihrer Nutzeransprüche einen hohen Anteil an Fensterflächen auf. Bei einer Fassadengestaltung mit einem hohen Glasanteil oder transparenten Balkonbrüstungen sind zur Vermeidung einer überdurchschnittlichen Häufung von Kollisionsopfern in der Bauausführung geeignete Maßnahmen zu treffen, Beispiele sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.

##### *Wirkungen auf Fledermäuse:*

Potenzielle Quartierbäume im Bereich der Parkanlage sind im von Baumaßnahmen betroffenen Teil des B-Plangebietes nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt.

Die Gebäude des Plangebietes mit Potenzial für Fledermausquartiere sind im Hinblick auf den B-Plan nicht von Änderungen betroffen. Sollte in einem der Gebäude ein Fledermausquartier

vorhanden sein, tritt sein Verlust erst ein, wenn das betreffende Gebäude abgerissen wird. Die dort potenziell vorhandenen Quartiere könnten dann mit den verschiedenen, im Handel zur Verfügung stehenden, künstlichen Quartieren ersetzt werden. Die ökologischen Funktionen würden dann erhalten bleiben. Für solche Fledermausquartiere sind im Handel erprobte Modelle vorhanden, so dass mit der Installation die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Nahrungsflächen werden nicht verkleinert.

Die *Artenschutzprüfung* (die ausführliche Prüfung wird im weiteren Verfahren dargelegt) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Die Verwirklichung des B-Planes trifft nicht auf unüberwindliche artenschutzfachliche Hindernisse.

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Für die entfallenden 61 Bäume sind nach Baumschutzsatzung 54 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Davon entfallen 45 Baumeratzpflanzungen auf die Flächeneigentümer der SO 2 und SO 3 Gebiete sowie 9 auf die Flächeneigentümer der Grundstücke zwischen Verkehrszentrale und Sondergebiet Hafen (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Bei Einhaltung der Schutzfristen (s. Kap. 6.5) entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere.

#### FFH-Verträglichkeitsprüfung:

Der geplante Bebauungsplan grenzt an das FFH - Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ an (s. Abb. 4 in Kap. 3). Das FFH – Gebiet ist sehr ausgedehnt (ca. 2.500 ha) und vielgestaltig. Für Vorhaben, die solche Gebiete beeinträchtigen könnten, ist eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie, § 34 BNatSchG bzw. § 30 LNatSchG durchzuführen. Zu untersuchen ist, ob das geplante Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die FFH-Prüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass ein großer Teil der FFH-Flächen und FFH-Lebensraumtypen vom geplanten B-Plan nicht beeinflusst werden kann. Keiner der im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Biotoptypen (Gehölze, parkartige Strukturen, Scherrasen, Gebäude) gehört zu den Erhaltungsgegenständen des FFH-Gebietes oder trägt zu deren Lebensfähigkeit bei. Keine der im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Arten gehört zu den Erhaltungsgegenständen des FFH-Gebietes.

Von besonderer Bedeutung für das FFH-Gebiet sind die Neunaugenarten. Sie sind auf unverbaute Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung angewiesen. Das Traveufer im Untersuchungsgebiet wird durch den B-Plan nicht verändert.

Der Fischotter ist für das FFH-Gebiet von Bedeutung und im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet. Er stellt an seine Lebensräume hohe Anforderungen und ist auf unverbaute, störungsarme Gewässerabschnitte mit reich strukturierten Ufern angewiesen. Deshalb wird der zu betrachtende Traveabschnitt zwar vom Fischotter theoretisch durchschwommen, das verbaute Ufer im Bereich des Untersuchungsgebietes stellt aber keinen attraktiven Lebensraum für Fischotter dar. Die Traveufer werden nicht verändert und diese Art ist nicht betroffen.

Von den in den Erhaltungszielen als Erhaltungsgegenstand genannten Arten kommen keine im Wirkungsbereich vor. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt. Da das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erwarten lässt, ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren.

#### Übersicht über Fernwirkungen und kumulative Betrachtung:

Da das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des benachbarten FFH-Gebietes erwarten lässt, ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren. Keine Beeinträchtigung kumuliert mit anderen Beeinträchtigungen. Auswirkungen einer graduell zunehmenden Urlauberzahl in Travemünde auf benachbarte Vogelschutzgebiete sind wissenschaftlich nicht zu begründen.

Damit wäre eine signifikante Wirkung auf die Vogelschutzgebiete

- 1931-301 Brodtener Ufer
- 2031-401 Traveförde
- 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See
- 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff

nicht wissenschaftlich zu begründen oder zu belegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aus der Zunahme der Bettenzahl in der Region um Travemünde nicht abzuleiten und somit nicht wissenschaftlich begründet zu erwarten.

Das gilt ebenso für die entfernteren FFH-Gebiete, z.B.

- 1931-301 Brodtener Ufer
- 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave

#### **6.4.4 Schutzgut Klima / Luft**

Klima:

Das Plangebiet vereint mehrere Klimatoptypen:

- Klimatotyp „Grünflächen- und Parkklima“ mit erhöhter Luftfeuchtigkeit und geringerer Lufttemperatur als in der Umgebung, wenn ein größerer Gehölzanteil vorhanden ist. Hat lokalklimatische Bedeutung für direkt angrenzende Siedlungsgebiete, kaum klimatische Fernwirkung („Klimaoasen“).
- Klimatotyp „Siedlungsklima“, das überwiegend in durchgrünten Wohngebieten mit vergleichsweise gutem Luftaustausch und geringerer Erwärmung im Sommer vorherrscht. Für die Bevölkerung bestehen hier gute bioklimatische Verhältnisse.
- Klimatotyp „Klima über Wasserflächen und Niederungen“: Hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen. Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete

Gefährdet sind diese Klimatoptypen generell durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung sowie Nutzungsintensivierungen.

## Luft:

Der Landschaftsplan stellt in der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ (Plan 6) für das Plangebiet eine mittlere Luftqualität dar (hohe Qualität: Luftgüte-Index 1,6 - 1,8, mittlere Qualität: 1,3 – 1,5, geringe Qualität: 1,1 – 1,2).

In einer gutachtlichen Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung wurde der besondere Immissionsbeitrag des nahegelegenen Schiffsverkehrs und des Straßenverkehrs der näheren Umgebung zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet bestimmt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Hintergrundbelastung wurde die Gesamtbelastung ermittelt, die anhand des Vergleichs mit den Grenzwerten der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV /1/) beurteilt werden kann. Im Rahmen der Immissionsprognose werden dafür die Schadstoffe Partikel PM<sub>10</sub>, Partikel PM<sub>2,5</sub>, Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) und Benzol (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) hinsichtlich der zu erwartenden jährlichen Immissionen ermittelt und bewertet. Vom Straßenverkehr (Außenallee, Trelleborgallee, Am Lotsenberg, Bertlingstraße, Vorderreihe) werden insbesondere die Schadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> emittiert. Durch den Schiffsverkehr (Ostpreußenkai, Skandinavienkai, Priwall-Fährverbindung, Travepromenade) tragen die Schadstoffe NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> und Benzol in relevanten Mengen zur Belastung der Luft bei.

Der vom Deutschen Heilbäderverband geforderte Vorsorgewert von 24 µg/m<sup>3</sup> kann im Bereich des Plangebiets nicht einhalten werden. Der Vorsorgewert wird mit 103 – 106 % geringfügig ausgeschöpft.

## Umweltauswirkungen der Planung:

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: Für Stickstoffdioxid reichen die Jahresmittelwerte an den Immissionsorten (vorhandene und geplante Gebäude im Plangebiet) von 24,9 bis 25,5 µg/m<sup>3</sup> und für Partikel der Größenklasse PM<sub>10</sub> liegen die Werte bei 20,7 µg/m<sup>3</sup>. Die Grenzwerte für diese beiden Schadstoffe betragen jeweils 40 µg/m<sup>3</sup>. Die Gesamtbelastung an Partikel der Größenklasse PM<sub>2,5</sub> liegt mit weniger als 16 µg/m<sup>3</sup> deutlich unter dem ab 2015 geltenden Grenzwert von 25 µg/m<sup>3</sup>. Für Benzol ergeben die Berechnungen eine Gesamtbelastung von maximal 1,03 µg/m<sup>3</sup> gegenüber einem Grenzwert von 5 µg/m<sup>3</sup>.

Die resultierenden Jahresmittelwerte aller betrachteten Luftschadstoffe liegen damit deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte der 39. BImSchV. Darüber hinaus kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV für alle zu betrachtenden Schadstoffe ebenfalls eingehalten werden.

Gesunde Wohnverhältnisse im Bereich des Plangebiets sind somit aus immissionschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.

Es ist vorgesehen, die Neubauten im Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck anzuschließen. Hierdurch werden im Plangebiet zusätzliche Emissionen von Stickoxiden vermieden.

### **6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt in stadträumlich und landschaftlich exponierter Lage am Mündungsbereich der Trave in die Ostsee. Das gesamte Areal bildet das wasserseitige Entree von Travemünde und ist von der Wasserseite von weit her sichtbar. Das 1972 erbaute und dominante Maritim-Hochhaus mit 35 Geschossen und 119 m Höhe wirkt als eine von allen

Seiten sichtbare Landmarke. Das massive Bauvolumen des Hochhauskomplexes steht in starkem städtebaulichen Kontrast zur nördlich angrenzenden Villenbebauung der Jahrhundertwende sowie zum südwestlich liegenden ehemaligen Leuchtturm von 1539. Am Schnittpunkt von Strand- und Travepromenade liegt die sog. Verkehrszentrale mit Lotsenstation.

Das gesamte Plangebiet liegt im "Zentralen Kurbereich" mit verschiedenen touristischen Einrichtungen wie Hotels, Kurbetrieben und gastronomischen Einrichtungen. Prägende Freiraumstrukturen sind der landschaftlich angelegte Park an der Außenallee mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Wiesenflächen, der Brügmanngarten im Norden, der bewaldete Kalvarienberg im Nordwesten sowie die stark frequentierten Promenadenbereiche der neu gestalteten Strandpromenade mit vorgelagertem breitem Strandgürtel sowie der Travepromenade, die in die Vorderreihe übergeht. Das westlich an den vorhandenen Park angrenzende Leuchtenfeld wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Der ehemalige Standort des Aqua-Top zwischen Maritim-Hochhaus und Verkehrszentrale wird derzeit durch eine große freie Rasenfläche belegt. Der ehemalige Parkplatz des Schwimmbades ist erhalten geblieben (Parkplatz „Am Leuchtturm“, 200 Plätze).

Die Topografie auf dem Maritim-Grundstück ist sehr bewegt. Rund um das Maritim-Gebäude sind die Außenflächen in der Vergangenheit beim Bau künstlich aufgehöhht worden, so dass das Gelände zu den westlich und nördlich angrenzenden Straßen, zur Strandpromenade und zum südlichen Teil des Plangebiets hin von ca. 6-7 m üNHN um 3-4 Meter auf 2-3 m üNHN abfällt. Die Grundstücksfläche für die Neubebauung liegt mit Ausnahme der nördlichen Grundstücksgrenze zum Maritim-Hotel größtenteils auf dem Höhengniveau der Strandpromenade.

#### Umweltauswirkungen der Planung

Der Zuschnitt der Baugrenzen im vorliegenden B-Plan-Entwurf ermöglicht die Umsetzung des in 2013 ausgelobten Realisierungswettbewerbs für den Hotel-Neubau a-ja Resort. Der preisgekrönte Wettbewerbsentwurf sieht einen in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden, gewinkelten Baukörper vor, der sich im Vergleich zur ehemaligen Aqua Top-Bebauung weiter nach Westen im Bereich der derzeitigen Stellplatzanlage ausdehnt. Durch den im Vergleich zum ehemaligen Aqua-Top-Komplex schlankeren und gewinkelten Baukörper und das deutliche Absetzen des vorhandenen von dem neuen Gebäudekomplex (Abstand mind. 14 m) wird eine hohe Durchlässigkeit und Transparenz im Bereich der Freiräume erreicht. Es entsteht durch die niveaugleichen Wege- und Platzflächen eine deutlich bessere Vernetzung zwischen den verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen, insbesondere zur Strandpromenade, als bei der ehemaligen Aqua-Top-Bebauung mit Freiflächen in mehreren Ebenen.

Insbesondere werden die stadt- und landschaftsräumlichen wichtigen Wege- und Sichtbeziehungen zur Ostsee gestalterisch geöffnet und aufgewertet, vor allem

- die Achse zwischen Maritim-Komplex und neuem Hotel- bzw. Ferienhauskomplex (GF 2),
- die Achse „Am Leuchtenfeld“ und Strandpromenade (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
- die wichtige fußläufige Verbindung zwischen Leuchtenfeld und Travepromenade östlich des Leuchtturm-Geländes (G 1).

Der Gestaltung des vorhandenen Böschungsbereichs zwischen Maritim-Sockel und den neuen Freiflächen rund um den geplanten Hotel-Komplex kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Teilweise wird der Höhenunterschied über begrünte Rasenböschungen

überwunden wie bereits im Bestand, teilweise wird der Höhengsprung baulich gefasst wie beim Gebäudeteil (GA 2) im Sondergebiet SO 2 und mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Durch die Ausschöpfung von verschiedenen Bepflanzungsoptionen (Baumpflanzungen, dünenähnliche Gräser- und Staudenflächen, Fassadenbegrünung, s. Kap. 6) wird eine Durchgrünung für das neue Quartier erreicht. Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

Im Hinblick auf die Baukörperhöhen der neuen Gebäude ist festzustellen, dass sie im Vergleich zur ehemaligen Aqua-Top-Bebauung deutlich höher ausfallen. Die im rechtskräftigen B-Plan zugelassene Viergeschossigkeit wird in der Planänderung durch einen im SO 2 achtgeschossigen Baukörper bzw. im SO 3 siebengeschossigen Baukörper ersetzt. Die Gebäudehöhen bleiben dabei unterhalb der Höhe des alten Leuchtturms.

Mit der Neugestaltung der Travepromenade und des Leuchtenfeldes werden mittelfristig weitere Bereiche des Plangebiets eine gestalterische Aufwertung erfahren.

#### **6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Bestand:

In der Umgebung des Bebauungsplangebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmale Außenallee Nr. 10 (Kurhaus-Hotel), Kaiserallee Nr. 2 (Casino), Am Leuchtenfeld Nr. 1 (Leuchtturm Travemünde), Am Leuchtenfeld Nr. 4 (Bootsschuppen). Deren Umgebungsschutzbereiche und Sichtachsen nach § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein reichen in das Bebauungsplangebiet hinein.

Die beiden Villen Strandpromenade Nr. 1 und Strandpromenade Nr. 2 sind erhaltenswerte Überreste der historischen Bebauung an der Strandpromenade vor Errichtung des Maritim-Hochhauses. Eine Einstufung als Kulturdenkmale ist bisher nicht erfolgt. Sie wird aber im Zuge der Inventarisierung nach der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes erfolgen. Die weitere Erhaltung der Gebäude sollte gesichert werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes („E“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), das mindestens die Grundstücke 598/20 und 599/20, besser noch zusätzlich die beiden Öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Straße Am Brüggmanngarten umfasst. Damit wären auch wesentliche Sichtachsen auf die Kulturdenkmale Außenallee 10 (Kurhaus-Hotel), Kaiserallee 2 (Casino) gesichert.

##### Umweltauswirkungen der Planung:

Gem. der Stellungnahme des Denkmalamtes „bedeuten die neu zu errichtenden Gebäude im SO 3 g Kurgebiet (VII Geschosse) und im SO 2 g Kurgebiet (VIII Geschosse) eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals Am Leuchtenfeld 1 (Leuchtturm) in seiner Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die Umgebung, und bedeuten damit eine Gefahr für seinen Denkmalwert.“ Dennoch werden diese denkmalpflegerischen Bedenken wegen des hohen öffentlichen Interesses an einer weiteren touristischen Entwicklung Travemündes nicht weiter geltend gemacht. Um diese Beeinträchtigung und Gefahr für den Denkmalwert aber nicht noch zu erhöhen, sollten durch Festsetzungen im Bebauungsplan jegliche Dachaufbauten (Klimaanlagen, überdachte Austritte usw.) sowie Werbeanlagen auf den Dächern der Neubauten ausgeschlossen werden.

Dachaufbauten auf den Gebäuden im Plangebiet werden durch Festsetzung im Bebauungsplan in Höhe, Ausdehnung und Gestaltung auf ein Maß beschränkt, das Beeinträchtigungen der genannten Denkmäler und Sichtachsen so weit wie möglich ausschließt.

Die beiden Villen Strandpromenade Nr. 1 und Strandpromenade Nr. 2 werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs gemäß § 172 Abs. Nr. 1 BauGB in ihrer Gestalt gesichert.

## **6.5 Maßnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können**

Vorschläge für Festsetzungen oder Hinweise zur Übernahme in den B-Plan sind *kursiv* gedruckt:

- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG: *Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März.*
- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 44 BNatSchG: *Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.*
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen: *Wegeflächen sowie Stellplatzflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).*
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. *In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Gebäude, z.B. Wand, Dach, Fenster, Lüftung (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).*
- Hochwasserschutz: *Festsetzung der Fußbodenhöhe in den Erdgeschossen von Wohnbebauungen auf min. 3,5 m ü NHN bzw. 3,0 m ü NHN für gewerbliche Nutzungen.*
- Beschränkung der Dachaufbauten auf den Gebäuden im Plangebiet im Hinblick auf Höhe, Ausdehnung und Gestaltung auf ein Maß, das Beeinträchtigungen der Denkmäler und bedeutender Sichtachsen im Umfeld so weit wie möglich ausschließt.
- Berücksichtigung von „Vogelfreundlichem Glas“ *zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern, transparenten Balkonbrüstungen oder spiegelnden Fassaden.*

## **6.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

Nachfolgend werden die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen näher beschrieben. Die Vorschläge für textliche Festsetzungen sind *kursiv* gedruckt.

Durch die Ausschöpfung von verschiedenen Bepflanzungsoptionen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken) wird eine Durchgrünung für das neue Wohnquartier erreicht.

Vorschläge für die Artenauswahl sind im Grünordnerischen Fachbeitrag genannt.

### 6.6.1 Erhaltung von Bäumen und Parkanlagen im Plangebiet

*Die gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße „Am Leuchtenfeld“, sowie Einzelbäume, Baumgruppen und flächige Gehölze in den gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich der Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen.*

### 6.6.2 Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet

Ein Teil der erforderlichen 54 Baum-Neuanpflanzungen (s. Kap. 6.4.3) kann im Plangebiet erfolgen. Da auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsergebnisses parallel zum Hochbau auch das freiraumplanerische Konzept weiter entwickelt wurde, beziehen sich die Anpflanzfestsetzungen auf diese Freiraumplanung und ermöglichen die Umsetzung.

In folgenden Teilbereichen können Neupflanzungen im Plangebiet erfolgen (Vorschläge für die Artenauswahl sind im Grünordnerischen Fachbeitrag genannt):

- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage westlich SO 3:

Die Stellplatzanlage ist mit je 1 Laubbaum / 6 Stellplätze zu begrünen. Bei den derzeit vorgesehenen 80 Stellplätzen sind 14 Bäume zu pflanzen. Die Begrünung trägt zur gestalterischen Einbindung der Stellplatzanlage in das Ortsbild bei und schafft einen Übergang zwischen den neuen Baukörpern und dem denkmalgeschützten Leuchtturmareal. Zudem kann hier ein Teil-Ausgleich für die entfallenden Bäume an Ort und Stelle hergestellt werden.

Pflanzvolumen: mind. **14 Laubbäume**,

*Im Bereich der Stellplatzanlage im Sondergebiet SO 3 ist je angefangene 6 Stellplätze 1 standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.*

- Baumpflanzungen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3:

In diesen Gebieten sind mind. 3 Laubbäume zu pflanzen. Bei der derzeitigen Planung sind die Neupflanzungen zwischen dem Maritim und dem neuen Baukörper im Sondergebiet SO 2 vorgesehen. Sie dienen der räumlichen Einbindung der neuen Baukörper und flankieren die Wegeverbindung zwischen Strandpromenade und Leuchtenfeld.

Pflanzvolumen: mind. **3 Laubbäume**

*Im Bereich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind mind. 3 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.*

- Baumpflanzungen im Bereich „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Fährplatz):

Der Fährplatz genannte Bereich zwischen dem Sondergebiet Hafen und der Verkehrszentrale soll neu geordnet werden und eine einheitliche Gestaltung erhalten. Er dient überwiegend zum Aufenthalt und Queren für Fußgänger und schafft eine breite funktionale und optische Anbindung zwischen dem Endpunkt der Straße Am Leuchtenfeld

und der Travepromenade. Der Platz soll durch die Anpflanzung von mind. 9 Laubbäumen begrünt werden.

Pflanzvolumen: mind. **9 Laubbäume**

*Im Bereich der „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ sind mind. 9 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.*

### **6.6.3 Anlage von Stauden- und Gräserflächen**

Im Umfeld der neuen Baukörper in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind in den Übergangsbereichen zwischen gastronomisch genutzten Außenbereichen und öffentlichen Wegeverbindungen, im Übergangsbereich zur Strandpromenade sowie rund um die geplante Stellplatzanlage offene Vegetationsflächen vorgesehen. Sie sollen mit Gräsern und Stauden bepflanzt werden, die den maritimen Charakter der Umgebung aufnehmen und stärken. Die derzeitige Planung sieht ca. 3.000 qm Vegetationsfläche vor.

*In den Sondergebieten SO2 und SO 3 sind ca. 3.000 qm offene Vegetationsflächen vorzusehen, die mit Gräsern und Stauden bepflanzt werden.*

### **6.6.4 Extensive Dachbegrünung**

*Folgende Dachflächen sind mit einem mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.*

- *65 % der ein- und zweigeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen im Sondergebiet SO 1,*
- *90 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen im Sondergebiet SO 2,*
- *65 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 50 % aller übrigen Dachflächen im Sondergebiet SO 3,*

Die „restlichen“ Flächenanteile werden voraussichtlich für technische Anlagen, Entlüftungen etc. genutzt.

Extensive Dachbegrünungen verschönern das Ortsbild, insbesondere für die Bewohner, die die Dachflächen einsehen können, tragen zum Temperatenausgleich bei (insbesondere in Hitzezeiten), schaffen Speichervolumen für Regenwasser zur Entlastung der Hydraulik, insbesondere bei Starkregenereignissen, schützen die Dachhaut und schaffen durch ihre größtenteils schütterere Vegetation Ausgleichslebensräume für typische, allerdings im Bestand stark abgenommene Stadtvögel (Hausrotschwanz, Haussperlinge).

### **6.6.5 Begrünung Bereich (GA 2) im Sondergebiet SO 2**

Die für das geplante neue Hotel im Teilgebiet „SO 2“ erforderlichen Stellplätze sollen in einer an den „Maritim“-Komplex baulich anschließenden Parkgarage (in der Planzeichnung mit „(GA 2)“ bezeichnet, oberirdisch eingeschossig, unterirdisch eingeschossig) untergebracht werden. Die Fassaden dieses Parkhauses werden nach Osten zur Strandpromenade hin in eine grüne Rasenböschung eingebunden. Die Süd- und Westfassade des Parkhauses sollen mit Kletterpflanzen eingegrünt werden.

Die Fassaden des Baukörpers (GA 2) sind mit je 3 standortgerechten Kletterpflanzen / lfm zu begrünen.

### 6.6.6 Baumersatzpflanzungen

Ein Teil der erforderlichen Neuanpflanzungen kann im Plangebiet erfolgen, für die weiteren Baumersatzpflanzungen müssen im weiteren Verfahren noch neue Standorte gefunden werden. Der Bereich Stadtgrün plant derzeit keine Baumpflanzungen in Travemünde, die als Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan 32.01.04 in Frage kämen. Auch bei der UNB Lübeck sind derzeit keine Maßnahmen geplant, die im Hinblick auf das naturschutzfachliche Ziel mit den erforderlichen Baumpflanzungen übereinstimmen. Es ist daher vorgesehen, vom Verursacher eine Ausgleichszahlung zu erheben. Mit dieser Ausgleichszahlung können dann durch die UNB Lübeck an anderer Stelle im Stadtgebiet Baumneupflanzungen erfolgen.

### 6.6.7 Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

In der folgenden Tabelle sind die Eingriffe bzw. die Beeinträchtigungen der Schutzgüter und die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

**Tabelle 2: Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Schutzgut	Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung	Kompensationsbedarf	Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen
Mensch/Erholung	keine	keine	Aufwertung von bedeutenden Sicht- und Wegebeziehungen zur Ostsee durch Freihalten von Gebäuden und gestalterische Maßnahmen
Pflanzen/Tiere	Verlust von 61 Bäumen	Neupflanzung von 54 Bäumen	In der Sondergebieten SO 2 und SO 3: - Neupflanzung von mind. 17 Laubbäumen - Neuanlage von ca. 3.000 qm offenen Vegetationsflächen für Stauden und Gräser - Extensive Dachbegrünung auf einem Großteil der Flachdächer - Fassadenbegrünung am Parkhaus (GA 2)  Neupflanzung von mind. 9 Laubbäumen im Bereich Fährplatz (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)  Neupflanzung von mind. 28 Laubbäumen auf externen Flächen
Boden/Wasser	keine	keine	
Klima/Luft	keine	keine	
Landschaftsbild	Erhöhung der Gebäudehöhen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3	Anpflanzung von Bäumen	Einbindung der neuen Baukörper und der Stellplatzanlage durch o.g. Bepflanzungsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung des Kulturdenkmals Leuchtturm in seiner Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die Umgebung	keine	Einbindung der neuen Baukörper und der Stellplatzanlage durch o.g. Bepflanzungsmaßnahmen  Aufwertung von bedeutenden Sicht- und Wegebeziehungen zur Ostsee durch Freihalten von Gebäuden und gestalterische Maßnahmen

Die genannten Maßnahmen sind geeignet, den Ausgleich für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe zu schaffen.

#### Grundstücksbezogene Zuordnung der Baumneupflanzungen:

Für die entfallenden 61 Bäume sind 54 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Davon entfallen 45 Baumeratzpflanzungen auf die Flächeneigentümer der SO 2 und SO 3 Gebiete sowie 9 auf die Flächeneigentümer der Grundstücke zwischen Verkehrszentrale und Sondergebiet Hafen (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

### **6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung im Plangebiet aufrecht erhalten, d.h. der Parkplatz würde in seiner jetzigen Form weiter genutzt werden und die Bäume könnten erhalten bleiben. Die Flächen im Bereich des ehemaligen Aqua-Top würden als offene, unversiegelte Flächen weiterhin als Veranstaltungsfläche u.ä. genutzt werden können.

### **6.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Stärkungen der kurbezogenen Nutzungen im Plangebiet und Aufwertung bzw. Erweiterung der touristischen Infrastruktur) keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden alternative Bebauungs- und Freiflächenkonzeptionen erarbeitet, geprüft und zugunsten der vorliegenden Bebauungsvariante verworfen.

### **6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Da im Wesentlichen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig.

### **6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Ausbau der städtebaulichen Funktionen des „Zentralen Kurgebiets“ in Lübeck-Travemünde. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotelkomplexes mit öffentlich nutzbarem Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage auf dem Gelände des ehemaligen Aqua-Top-Schwimmbades geschaffen werden. Der Zuschnitt der Baugrenzen im vorliegenden B-Plan-Entwurf ermöglicht die Umsetzung des Preisträgerentwurfs des in 2013 ausgelobten Realisierungswettbewerbs für den Hotel-Neubau a-ja Resort.

Zeitgleich zum B-Plan war gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, die zweistufig erarbeitet wurde: im Grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme, eine schutzgutbezogene Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt

incl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Der auf den Fachbeitrag aufbauende Umweltbericht fasst die Aussagen des Fachbeitrages zusammen, beschreibt die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Formulierungsvorschlägen von grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan und beinhaltet die weiteren Angaben nach Anlage 1 BauGB.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet der rechtskräftige B-Plan 32.01.00 von 1971 sowie die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planänderung. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass bei Umsetzung der geforderten Schallschutzfestsetzungen sowohl für die Bestandsgebiete als auch für die neuen Wohnquartiere hinreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird deutlich aufgewertet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Wasser zeigte die Bilanzierung, dass durch die Planänderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden und insofern keine Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Da Teilbereiche des Plangebietes unter 3,50 m üNN liegen, werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser getroffen.

Erheblicher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da insgesamt 61 Bäume entfallen. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Damit sind keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ durch die Planänderung nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild ist festzustellen, dass die Planänderung für die neuen Baukörper eine höhere Geschossigkeit als in der rechtskräftigen Planfassung ermöglicht, die Maßnahmen insgesamt jedoch zu einer deutlichen gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Kurgebietes beitragen werden.

Für das Plangebiet werden zusammenfassend folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- *Neupflanzungen in den Sondergebieten SO2 und SO 3 (ca. 17 Bäume, ca. 3.000 m<sup>2</sup> offene Vegetationsflächen mit Gräsern und Stauden);*
- *Anlage von extensiver Dachbegrünung auf einem Großteil der neuen Dächern;*
- *Neupflanzungen von 9 Bäumen im Bereich Fährplatz;*
- *Fassadenbegrünung am Parkhaus (Bereich GA 2)*

Für das verbleibende Defizit von 28 Baumersatzpflanzungen wird eine Ausgleichszahlung geleistet.

## **7. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

#### **7.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

#### **7.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

#### **7.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

##### **Integrierte Lage**

Das Plangebiet ist zentral im Ortsteil Travemünde gelegen und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an. Die Verkehrserzeugung ist als gering einzuschätzen, da das Ortszentrum Travemünde fußläufig erreichbar ist und der Standort durch Bus- und Bahnhaltestellen sehr gut an den ÖPNV angebunden ist.

##### **Energetische Optimierung**

Neubauten im Plangebiet werden nach den einschlägigen energetischen Anforderungen errichtet.

##### **Versorgungstechnik**

Ein Anschluss der Baugebiete an das Wärmenetz der Stadtwerke Lübeck ist möglich.

##### **Kleinklima**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Klima wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

#### **7.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet ist bedingt durch seine Lage und Geländehöhen von teilweise unter 3,50 m über NormalNull (üNN) durch Hochwasserereignisse der Ostsee überflutungsgefährdet.

In den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Durch die Umgestaltung der Strandpromenade ist kürzlich eine Anlage zum Schutz vor Hochwasser neu geschaffen worden.

Im Bereich der Travepromenade besteht derzeit kein Schutz, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen führen können. Im Bebauungsplan wird daher eine Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 3,50 m üNN festgesetzt.

#### **7.1.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

- keine -

#### **7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

- keine -

#### **7.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Eine gutachterliche Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung der neu geplanten Nutzungen kann unterbleiben, da die ehemals vorhandenen Nutzungen (Kurzentrums, Schwimmbad „Aqua Top“ und öffentliche Parkplätze) als vergleichbar verkehrserzeugend angesehen werden wie die neu geplanten Nutzungen und es in der Vergangenheit zu keinen Problemen in der Verkehrsabwicklung gekommen ist.

#### **7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Belange von Kindern und Jugendlichen werden insoweit berücksichtigt, als dass die Aufwertung der öffentlichen Räume und die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Schwimmbads zu einer Erhöhung des Freizeit- und Erholungswertes führen werden.

### **8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

Für die Umsetzung der Bauvorhaben in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Vorhabenträgers.

### **9. Finanzielle Auswirkungen**

#### **9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

##### **a) unmittelbare Kosten**

Die Hansestadt Lübeck muss Teile der Erlöse aus dem Grundstücksverkauf für die Baufeldfreimachung, insbesondere die Umverlegung von Leitungen sowie für die Anlage von Ersatzparkplätzen aufwenden.

##### **b) mittelbare Kosten**

Der Hansestadt Lübeck entstehen auf Dauer die Kosten der Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

## **9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

Die Hansestadt Lübeck erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet.

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

### **10.1 Verfahrensübersicht**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top ist am 17.09.2012 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden.

#### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Am 16.12.2014 wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Weiterhin wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 19.12.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Anregungen und Bedenken zur Erschließung, zum ruhenden Verkehr, zum Hochwasserschutz, zur Gestaltung der geplanten Neubauten, zum Lärmschutz und zu den geplanten Läden geäußert. Die Anregungen und Bedenken wurden durch entsprechende Gutachten im Bebauungsplanverfahren geprüft und zum Teil berücksichtigt.

#### **Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz**

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 18.11.2014 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.01.2015 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

#### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 18.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 stattgefunden. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Form modifiziert worden, dass die eingetragenen Leitungsrechte überprüft und z.T. erweitert wurden, ein städtebaulicher Erhaltungsbereich an der Strandpromenade neu aufgenommen wurde und gestalterische Festsetzungen zu den Neubauten konkretisiert wurden. Des Weiteren sind konkretere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere auch zu Bauhöhen, aufgenommen worden, um eine örtlich angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

## **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 22.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 stattgefunden.

Die Stadtwerke Lübeck haben auf weitere erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für vorhandene elektrische Leitungen hingewiesen. Da es sich um bestehende Leitungen handelt, werden diese nachträglich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Maritim Hotelgesellschaft bat um Prüfung der Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“. In der Abwägung wurden weitere Nutzungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen, weiterhin wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsflächen begründet.

Nach erneuter fachlicher Prüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Lärmpegelbereichen an die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens angepasst.

Die Änderungen haben keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung, betroffen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer, die mit Schreiben vom 24.09.2015 erneut beteiligt worden sind.

### **Satzungsbeschluss**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – Ehem. Aqua Top – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.11.2015 als Satzung beschlossen.

### **10.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3)

### **10.3 Fachgutachten**

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan 32.01.04; Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck März 2015
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.01.04; Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck März 2015
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 32.01.04 – „Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua-top“ der Hansestadt Lübeck; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 09/2014
- Gutachtliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.01.04 „Travemünde Strandpromenade“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg 09/2014,

- Voruntersuchungen des Baugrundes und Gründungsempfehlungen für den Hotelneubau Am Leuchtenfeld in Travemünde, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck 01/2014
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE – 2030 - 392 „Traveförde und angrenzende Gebiete für das Bauvorhaben a-ja Resort in Travemünde (B-Plan 32.01.04), Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 10/2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.2 Städtebauliche Projekte/ Bebauungsplanung

in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Plananhang:

Aktuelle Vorhabenplanung Teilgebiet „SO 2“ und „SO 3“ (Darstellung ohne Normcharakter)

