

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Im bisherigen Flächennutzungsplan sind zwischen der Uferkante des westlichen Teils des Fischereihafens und der Bahnstrecke Lübeck - Travemünde emissionsarme gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hafen, Straßenverkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt.

Die Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich beinhalten künftig emissionsarme gewerbliche Bauflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen, als planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wie Jachthäfen bzw. Marinas, Bootswerften und andere auf Wassersport bezogene Nutzungen und die Bereitstellung von Flächen für notwendige Erweiterungen. Außerdem werden erforderliche Ausgleichsflächen im Bereich des Hafengebühofs gesichert.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.03.2004 bis einschließlich 23.03.2004 durch Aushang des Entwurfes und in einer öffentlichen Versammlung am 08.03.2004 Gelegenheit zur Information gegeben. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Planung des Bebauungsplanes 32.07.00 Teilbereich West – Fischereihafen / Bagggersand - Anregungen zum Immissionsschutz, zur Verkehrsführung und zur geplanten „Fingerpier“ vorgebracht, die im weiteren Verfahren in die Planung eingebunden wurden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.09.2004 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Es wurden Anregungen zum Immissionsschutz, zur Grünplanung, zur Entwässerung, zur Verkehrsführung und zum vorhandenen Graben vorgebracht, die in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt wurden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand vom 27.01.2005 bis zum 04.03.2005 statt. In diesem Zusammenhang wurde vom Naturschutzbund Deutschland angeregt, auf die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen westlich der Travemünder Landstraße zu verzichten. Dem wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht gefolgt. Außerdem wurde vom Amt für ländliche Räume und der Industrie und Handelskammer Lübeck auf das laufende Planfeststellungsverfahren eines Grundstückseigentümers zur Erstellung eines weiteren Fähranlegers hingewiesen. Diese Planung steht im Gegensatz zu den Zielen der Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck und somit zum Bebauungsplanentwurf und fand daher keine Berücksichtigung. Auf den Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan näher eingegangen.

Da während der Behördenbeteiligung die Gutachten zur Grünplanung, zum Schallschutz und zu möglichen Altlasten nicht komplett vorlagen und damit der gesetzlich vorgeschriebene Umweltbericht nicht vollständig war, wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung vom 27.10.2005 bis zum 29.11.2005 wiederholt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde von der Industrie- und Handelskammer angeregt, das Planvorhaben eines Grundstückseigentümers hier einen Fähranleger vorzusehen in die Abwägung einzustellen. Dies ist erfolgt. (siehe Begründung) Von der unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt auf das Gewerbegebiet westlich der Travemünder Allee komplett zu verzichten. Dem konnte nicht gefolgt werden.

1. Öffentliche Auslegung

Vom 23.11.2005 bis zum 23.12.2005 fand mit Beschluss des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.11.2005 eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken gegen die Planung von Vertretern eines Grundstückseigentümers vorgebracht, der hier entgegen den Planungsabsichten der Hansestadt Lübeck einen Fähranleger errichten will. Es wurden von der LHG Bedenken gegen eine veränderte Nutzung der ehemaligen „Nordgateflächen“ vorgebracht. Die LHG benötigt diese Flächen auch künftig als Stellplatzflächen. Dem wurde weitestgehend gefolgt. Aufgrund einer inzwischen veränderten Sachlage bezüglich der zukünftigen Hafenplanung (siehe Begründung), wurde die Bauleitplanung überarbeitet, so dass eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich war.

2. Öffentliche Auslegung

Vom 04.04.2007 bis 04.05.2007 fand mit Beschluss des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 19.03.2007 eine zweite Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken gegen die Planung von Vertretern zweier Grundstückseigentümer vorgebracht. Einer der Grundstückseigentümer hat wie bereits in der vorhergehenden Offenlegung angeregt, angrenzend an den Skandinavienkai entgegen den Planungsabsichten der Hansestadt Lübeck einen weiteren Fähranleger zu zulassen. Der andere Grundstückseigentümer hat angeregt, die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 (4) sowie § 1 (9) BauNVO zu erweitern, so dass auf seinem Grundstück auch Hotels zulässig sind. Diese Anregung wurde teilweise berücksichtigt.

3. Öffentliche Auslegung

Nach der 2. Offenlegung ergab sich, dass ein Teil der vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht erworben werden konnte und somit nicht zur Verfügung stand. Da der entsprechende Flächenanteil an anderer Stelle nachgewiesen werden musste, war der Umweltbericht anzupassen. Außerdem wurden die textlichen Festsetzungen entsprechend der Empfehlung des Rechtsamtes um einen Nutzungskatalog ergänzt. Es wurde eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.09 bis 05.11.2007 mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.09.2007 durchgeführt. Die Auslegung musste aufgrund eines Formfehlers vom 21.11. – 21.12.2007 wiederholt werden. Es wurde nochmals eine Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Marina Baltica eingereicht, entgegen den Planungsabsichten der Hansestadt Lübeck einen weiteren Fähranleger zu zulassen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Ursprünglich sah der städtebauliche Entwurf, der der Bauleitplanung zu Grunde liegt, die Realisierung von sechs Baufeldern westlich der Travemünder Landstraße vor. Nach Erstellung einer vorläufigen Eingriffsbilanz wurde die Eingriffsfläche um ein Baufeld verringert, um unverträgliche Eingriffe in die aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Flächen zu vermeiden und den Kompensationsbedarf zu verringern. Berücksichtigt wurde insbesondere ein Altbestand von Linden, der als Wochenstube von Baumfledermäusen genutzt wird.

Auf dieser Grundlage wurden die Entwürfe für die Bauleitpläne in zwei Varianten bezogen auf die Eingriffsfläche erstellt und aus landschaftsplanerischer Sicht anhand der Eingriffsbilanzierung und des Kompensationsbedarfes beurteilt. Als Eingriffsminimierung wurde die Variante mit dem geringeren Flächenverbrauch gewählt, zugunsten des Erhaltes des Biotopbestandes und eines geringeren Kompensationsbedarfes.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde sich für den Erhalt des alten Straßenverlaufes der Straße „Auf dem Baggersand“ und der linearen Gehölzstrukturen östlich der Travemünder Landstraße entschieden, was den Kompensationsbedarf weiter reduziert hat. Als Ausgleichsfläche waren Flächen am Hafenbahnhof in Travemünde und für den Eingriff in ein Gewässer, die Renaturierung der Hühnerbek in Lübeck – Nienhüsen vorgesehen.

Im Laufe des Verfahrens standen die Ausgleichsflächen am Hafengebäude nur noch teilweise zur Verfügung, da die Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern des Flurstückes 501 negativ verliefen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt jetzt auf Flächen am Hafengebäude in Travemünde, der Hühnerbek in Nienhusen und am Steinrader Damm / Dornbreite.

Der Bebauungsplan sieht Lärmschutzmaßnahmen vor. Es werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die den zulässigen maximalen Schallpegel nachts auf 50 bzw. 35 dB(A) begrenzen, um die angrenzende Bebauung vor unzulässiger Lärmbelastung zu schützen. Die Vorbelastung aus dem Skandinavienkai ist hierbei berücksichtigt worden.

Im Bebauungsplan wurden auf Grundstücksanteilen mit bestehenden Gewerbebetrieben Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es handelt sich um Flächen, auf denen Altlasten vorhanden sein könnten, die aber momentan nicht weiter untersucht werden können, da es sich beispielsweise um überbaute Flächen handelt. Solange keine Bau-, Erdbau- oder Abrissarbeiten vorgenommen werden, liegt keine Gefährdung vor. Bei entsprechenden Arbeiten ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung

Der Bereich Naturschutz und der Nabu haben angeregt auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen westlich der Travemünder Landstraße zu verzichten. Dem wird nur teilweise zu gestimmt. Die Eingriffsfläche wird auf ein verträgliches Maß reduziert. Komplette kann auf das gewerbliche Baugebiet nicht verzichtet werden, da es einen dringenden Bedarf an Erweiterungsflächen für die bestehenden gewerblichen Betriebe gibt. Außerdem ist es städtebaulich sinnvoll die vorhandene Erschließung zu nutzen.

Ein Grundstückseigentümer lehnt die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen wassersportbezogenen Nutzungen ab, da er seine Flächen für eine Seehafenumschlagsanlage nutzen will. Dieses Vorhaben ist gegensätzlich zu den Planungszielen der Hansestadt Lübeck, den Tourismus in Travemünde zu stärken und einen verträglichen Übergang zwischen dem Skandinavienkai und dem Fischereihafen zu schaffen. In den Begründungen zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 32.07.00 Teilbereich West - Fischereihafen / Baggersand wird dieser Sachverhalt ausführlich geschildert.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 32.07.00 Teilbereich West - Fischereihafen / Baggersand wurden am 04.03.2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen.

Lübeck, 16.06.2008

5.610.2 - Stadtplanung