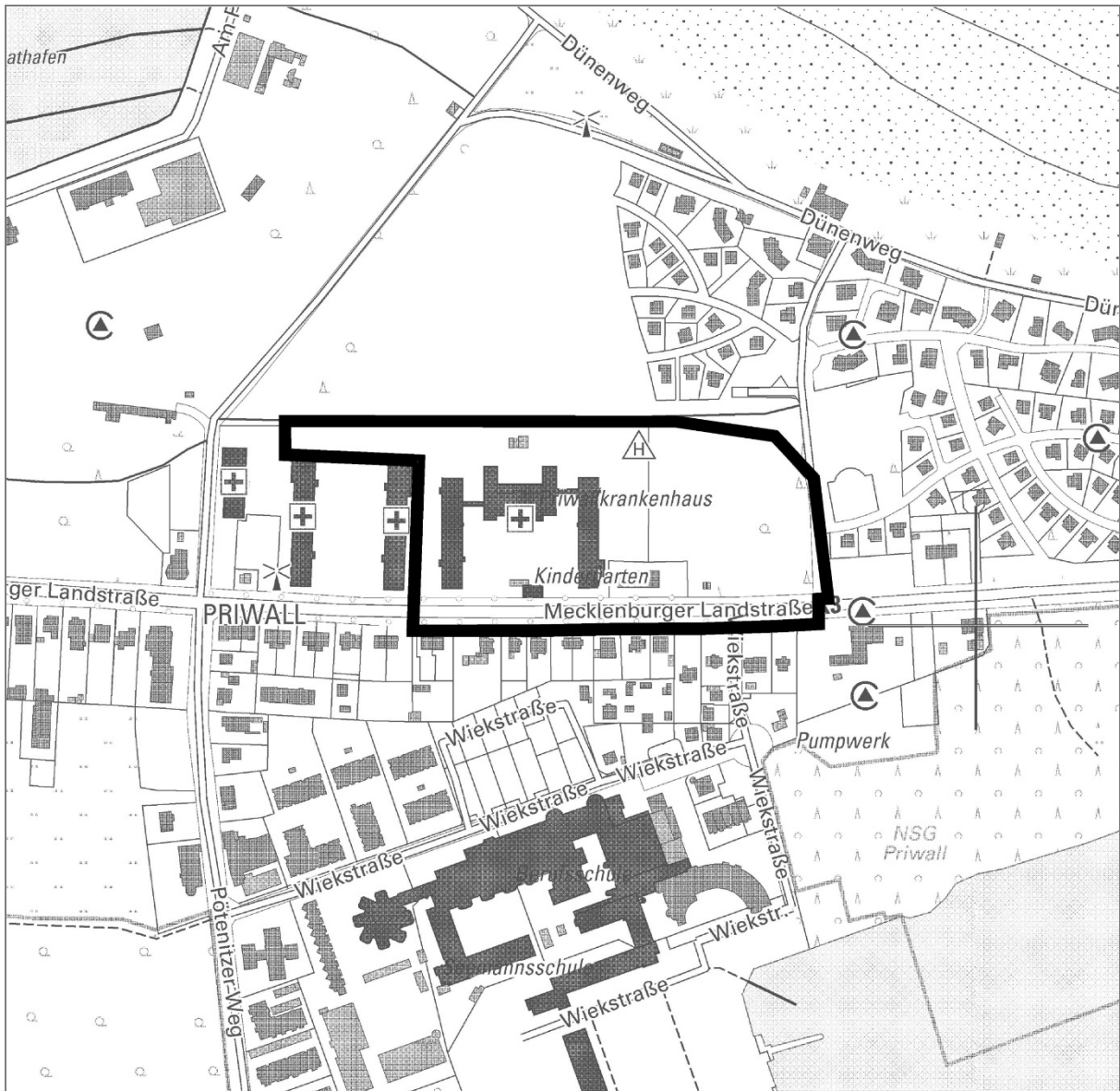


BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 33.06.00

- Mecklenburger Landstraße 49-67 (ehemaliges Krankenhaus Priwall) –
Ausfertigung



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsverfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	10
3.5	Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus	11
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalte des Bebauungsplans	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
5.3.3	ÖPNV	17
5.3.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.3.5	Löschwasserversorgung	17
5.4	Lärmschutz	18
5.4.1	Verkehrslärm	18
5.4.2	Gewerbelärm am SO Nahversorger	18
5.4.3	Wohnmobilstellplatz, Stellplatz Segler	18
5.4.4	Bootslager und Stellplätze im Winter	18
5.5	Grün, Natur und Landschaft, Grundwasserschutz	19
5.5.1	Pflanzgebote	19
5.5.2	Baumfällungen, Ersatzpflanzungen	20
5.5.3	Artenschutz	23
5.5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.6	Baugestalterische Festsetzungen	23
5.7	Vermerke	23
5.8	Nachrichtliche Übernahmen	24

6.	Künftige FNP-Darstellungen	24
7.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	24
8.	Finanzielle Auswirkungen	25
9.	Verfahren	25
9.1	Verfahrensübersicht	25
9.2	Rechtsgrundlagen	28
9.3	Fachgutachten	28

Anlagen

- 1 Lübecker Sortimentsliste
- 2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des UVPG
- 3 Lagepläne Teil 1 und 2, entfallende Bäume Bereich SO Bootslager / Stellplätze
- 4 Lageplan entfallende Bäume Bereich SO Nahversorgung, Fuß- / Radweg

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt in der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Travemünde auf der Halbinsel Priwall.

Der B-Plan umfasst die Flächen des ehemaligen Priwall-Krankenhauses, ein Wohngrundstück und im Osten eine überwiegend mit Gehölzen bestandene Fläche nördlich der Mecklenburger Landstraße.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch die Straße Meeresrauschen,
- im Süden durch das an die Mecklenburger Landstraße angrenzende Wohngebiet,
- im Westen durch das Grundstück der Gebäude Mecklenburger Landstraße 41 - 45,
- im Norden durch eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß-/Radweg, daran angrenzend die Ferienhausanlage Priwall-Strand.

Er umfasst die Flurstücke 20/8, 20/7, 865 teilweise und 298/29 teilweise in der Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1.

Im Westen grenzt an die nördliche Teilfläche der B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1, im Norden und Osten der Bebauungsplan 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall-Strand an.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf den im Plangeltungsbereich befindlichen, ehemaligen Krankenhausflächen sollen Stellplätze für Segler und Wohnmobilisten, in den Monaten außerhalb der Segler-Saison zusätzlich Stellplätze für Boote (Winterlager), vorrangig für Nutzer des Sportboothafens Passathafen, ermöglicht werden, deren bisher genutzte Flächen rund um den Passathafen durch die Realisierung des Projektes Priwall Waterfront nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die wohnungsnah Grundversorgung für die Dauerbewohner des Priwalls und für die Nutzer der Ferienwohnungen ist nicht gewährleistet. Mit der Aufstellung des B-Planes sollen zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Eine Genehmigung der geplanten Nutzungen nach § 34 BauGB ist nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.06.00 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Nutzungen geschaffen.

Die östlichen, mit Gehölzen bestandenen Flächen werden in ihrem Bestand nachgezeichnet, um die Lücke zum östlich angrenzenden Bebauungsplan 33.04.00 zu schließen.

1.3 Planungsverfahren

Da im östlichen Plangeltungsbereich keine Änderungen der vorhandenen Nutzungen vorgesehen sind und auf dem ehemaligen Krankenhausgelände nach dem schon durchgeführten

Abriss von Gebäuden eine Wiedernutzbarmachung von Flächen geplant ist, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Ein solcher Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne der § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- eine Wiedernutzbarmachung von bebauten Flächen geplant und in den Baugebieten unter Einbeziehung der Stellplatzflächen für Pkws/Boote/Wohnmobile eine Versiegelung von max. 12.500 m² möglich ist,
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß anliegender Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen von NATURA 2000-Gebieten nicht bestehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Nach der Beendigung der Krankenhaus-Nutzung hat der Bereich Liegenschaften der Hansestadt Lübeck im Jahre 2007 ein unverbindliches Angebotsverfahren für potentielle Investoren für die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses durchgeführt. Da im Laufe dieses Verfahrens mehrere Investoren, u.a. auch die Priwall Waterfront AG, die bereits die Planung und Realisierung der gewerblichen Ferienhausanlage durchgeführt hat, Interesse zeigten, jedoch unterschiedliche Bedingungen voraussetzten, wurde das Verfahren wiederholt. In ihrer Sitzung am 31.01.2008 hat die Bürgerschaft den Verkauf des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 41-59 an den meistbietenden Investor mit dem von der Hansestadt Lübeck gewünschten Nutzungsmix unter aufschiebenden Bedingungen beschlossen.

Die beabsichtigte Nachnutzung der Gebäude als Hotel/Ferienwohnung im Low Budget Bereich scheiterte jedoch an den Kosten der notwendigen Umbauten. Das Projekt war aus Sicht des Investors wirtschaftlich nicht zu vertreten. Ein Kaufvertrag konnte aus diesen Gründen nicht beurkundet werden.

Die Bestandsgebäude 4 und 5 werden seit Jahren als Magazin von der Stadtbibliothek der Hansestadt Lübeck genutzt. Eine Verlagerung dieser Nutzung ist zwar beabsichtigt, jedoch bisher aus finanziellen Gründen gescheitert. Für das Gebäude 4 besteht von Seiten des Deutschen Jugendherbergsverbandes (DJH) Interesse, das Gebäude im Bestand als Jugendherberge zu nutzen und mit entsprechenden An- bzw. Umbauten in einen zeitgemäßen Stand einer solchen Einrichtung zu versetzen. Die Nutzung als Jugendherberge wird als zusätzliches Tourismusangebot auf dem Priwall im unteren Kostenbereich begrüßt, da diese Einrichtung eine attraktive Ergänzung der vorhandenen Ferienhäuser und der geplanten Ferienwohnungen rund um den Passathafen darstellt.

Das Gebäude 5 soll ebenfalls erhalten und umgenutzt werden, sobald die Bibliotheksnutzung einen anderen Standort gefunden hat. In diesem Gebäude sind neben Personalwohnungen für im Tourismus Beschäftigte auch Einrichtungen des Kurbetriebes und weitere betriebsnotwendige Einrichtungen der Hansestadt vorgesehen.

Beide Gebäude werden nicht in den Geltungsbereich des B-Planes integriert, da die Umnutzungen sich bisher nicht so verfestigt haben, dass eine konkrete B-Planung sinnvoll wäre. Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude kann zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erfolgen.

Das ehemalige Pfortnerhaus wurde von der Hansestadt Lübeck als Kindergarten genutzt. Mangels Nachfrage wurde die Nutzung bereits aufgegeben, das Gebäude soll abgerissen werden.

Das östlich an das ehemalige Krankenhaugelände angrenzende Mehrfamilienwohnhaus war ehemals Teil des Krankenhauses, wurde saniert und kann weiterhin der Wohnnutzung dienen.

Östlich angrenzend gibt es zwei genehmigte Garagen. Sie befinden sich am südwestlichen Rand einer Waldfläche.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Plangeltungsbereich wird in erster Linie von Süden über die Mecklenburger Landstraße verkehrlich erschlossen. Zusätzlich gibt es eine Zufahrt von Westen von der Straße Dünenweg, die auch weiterhin genutzt werden soll.

Der Verkehrsraum der Mecklenburger Landstraße hat eine Gesamtbreite von ca. 18,0 m. Zwischen den beidseitigen Gehwegen befinden sich Baumstreifen mit Stellplätzen und die Fahrbahn mit einer Breite von ca. 6,00 m. Die Allee ist gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz Schl.-H. gesetzlich geschützt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom etc. und die Entsorgung von Abwasser erfolgt von bzw. zu den vorhandenen Leitungen in der Mecklenburger Landstraße.

ÖPNV-Anbindung

Der Priwall ist mit der Buslinie 38 in einem zwei Stundentakt direkt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Buslinie 30 der LVG hält auf der Westseite der Trave an der Priwallautofähre, die Buslinie 40 am Teutendorfer Weg. Von dort kann das Plangebiet nach dem Übersetzen mit der Fähre fußläufig in ca. 15 bis 25 Minuten erreicht werden.

2.2 Natur und Umwelt

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Umweltfaktoren beschrieben.

Topographie

Die Höhenlagen im Plangeltungsbereich schwanken zwischen ca. +1,60m und +2,50m NHN, das Gelände ist somit verhältnismäßig ebenflächig.

Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich der Ostsee/Trave (überschwemmungsgefährdetes Gebiet).

Bodenversiegelung

Die geplanten Baugebiete auf dem ehemaligen Krankenhausgelände waren vor dem Abriss der Gebäude und dem Entfernen der Stellplätze, Wege etc. zu etwa 60% versiegelt. Im MI-Gebiet beträgt die Versiegelung etwa 40%.

Vegetationsbestand

Am Nordrand des Planungsgebietes gibt es einen dichten Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern, der einen guten Sichtschutz zu der nördlichen angrenzenden öffentlichen Grünfläche bildet.

Der östliche Teil des Plangebietes wird von einer Gehölzfläche mit einigen kleineren wiesenartigen Lichtungen und einem Wald eingenommen. Die Flächen sind überwiegend durch eine natürliche Sukzession entstanden. Das Alter der Bäume und Sträucher beträgt überwiegend zwischen 20 und 80 Jahre.

An der Südgrenze des ehemaligen Krankenhausgeländes befindet sich eine zwei bis drei Meter hohe Eibenhecke, die das nördlich angrenzende Gelände gut von der Mecklenburger Landstraße abschirmt.

In den Freianlagen des ehemaligen Krankenhauses befanden sich Einzelbäume und Baumgruppen, die z. T. schon im Zuge der Abrissarbeiten entfernt werden mussten. Größere Bestände gibt es im südlichen Teil des SO „Einzelhandel“ (Schwarzkiefern, Waldkiefern) und vor dem nördlichen Gehölzstreifen im SO2. Ein größerer Anteil der vorhandenen Bäume ist gemäß der Lübecker Baumschutzsatzung vom 18.12.2006 geschützt. Werden Bäume gerodet, müssen sie nach der Vorgabe der Baumschutzsatzung ersetzt werden (siehe Ziffer 5.5.2 der Begründung).

Weiterhin gibt es auf dem Krankenhausgelände noch Reste von Rasenflächen, der überwiegende Teil wird von Bauschutt-Halden und Arbeits-/Fahrflächen für die Abrissarbeiten eingenommen.

Die Freianlagen des MI-Gebietes bestehen überwiegend aus Gehölz- und Wiesenflächen.

Altlasten

Die Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Krankenhausgelände wurden durch den Sachverständigen Ring H.-U Mücke aus Lübeck fachgutachterlich begleitet. Vorhandene Erdtanks, Transformator-Öle von Trafo-Stationen etc. wurden bereits fachgerecht entsorgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich nach Abschluss der Abrissarbeiten keine Altlasten im Plangebiet befinden.

Natur- und Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass sich in den westlich des Plangeltungsbereiches angrenzenden, noch vorhandenen Gebäuden 4 + 5 Winterquartiere, Tagesverstecke, Paarungsquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen befinden, der vorhandene Baumbestand bietet z. T. ebenfalls Möglichkeiten für Paarungsquartiere und Wochenstuben. Gleichzeitig können die Gehölzbestände mit den dazwischen befindlichen Freiflächen als Jagdrevier von Fledermäusen angesehen werden.

Für den Artenschutz wurde das o. g. Sachverständigenbüro vor Abriss der Gebäude 1 – 3 eingeschaltet. Als CEF-Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbe-

hörde sechs Fledermausspaltenkästen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Abbruchgelände in Bäumen aufgehängt.

Der vorhandene Gehölzstreifen an der Nordgrenze des Plangebietes und insbesondere der zum Teil dichte Gehölzbestand im Osten bieten Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten, Reptilien, Kleinsäuger, Wirbellose etc. Da lediglich ein schmaler Abschnitt des nördlichen Gehölzstreifens entfällt, der Gehölzbestand der Sukzessionsfläche und der Wald erhalten bleiben und auch die nördlich an den B-Plan angrenzende Grünfläche ausreichend Lebensräume für die o. g. Arten bietet, ist davon auszugehen, dass durch die Planung und nach dem genehmigten Abriss der Gebäude keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten einschließlich ihrer Lebensräume eintreten werden.

Geschützte Biotope und Pflanzenarten kommen in den geplanten Baugebieten nicht vor.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird durch die zwei-/dreigeschossigen Gebäude 4 + 5 und durch den verhältnismäßig dichten Baumbestand zwischen den Gebäuden sowie durch den Gehölzbestand im Osten geprägt. Bedeutsam ist die Abfolge von Gehölz-/Waldflächen und baumbestanden Baugebieten nördlich der Mecklenburger Landstraße, während auf der Südseite der Straße eine durchgehende, dichte Einzelhausbebauung die Raumkante bildet.

Der auch durch Bäume, Baumgruppen und Hecken geprägte Charakter der Raumkante nördlich der Mecklenburger Landstraße sollte in den geplanten Baugebieten berücksichtigt werden.

Die Mecklenburger Landstraße ist die Hauptverkehrsstraße - als Kreisstraße deklariert - auf dem Priwall. Der Eindruck des Straßenraums einschließlich der angrenzenden Bebauung und Wälder/Gehölzstreifen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wahrnehmung der Touristen. Eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes ist wünschenswert.

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Fuß-/Radweg (Seeweg) durch die öffentliche Grünfläche ist eine wichtige Verbindung zwischen den Ferienhausgebieten am Passathafen, der gewerblichen Ferienhauseanlage „Dörfer 1-6“ sowie dem östlich anschließenden Wochenendhausgebiet. Die Sichtschutzfunktion des Gehölzstreifens am Nordrand des Plangebietes muss soweit wie möglich erhalten bleiben, um insbesondere im Winter die Sicht auf das Boots-Winterlager zu versperren.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des ehemaligen Krankenhauses und der Mecklenburger Landstraße sowie der westliche Teil der Sukzessionsfläche befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die östlich angrenzende Sukzessionsfläche, der Wald und das MI-Grundstück haben private Eigentümer.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der vorhandenen Bebauung ist das Gebiet als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen.

Im Norden und Osten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 33.04.00 – Gewerbliche Ferienhauseanlage Priwall – an. Auf dieser Grundlage sind großzügig eingegründete und kleinteilig gegliederte Ferienhaus-Dörfer in skandinavischem Stil realisiert worden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

Die Ziele der Raumordnung im Hinblick auf eine touristische Entwicklung liegen in der Weiterentwicklung als „Maritimes Urlaubsland“. Auf der Grundlage der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein sollen die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein und die Wachstumspotenziale des Tourismus genutzt werden.

Der Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde ist ein Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

Ein privater Vorhabenträger (Priwall Waterfront AG & Co. KG) entwickelt und realisiert das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten. In unterschiedlichen Angebotsformen sollen mit einer auf den ganzjährigen Familien - Tourismus ausgerichteten Entwicklung, die Wettbewerbsvoraussetzungen gegenüber anderen Seebädern an der Ostsee weiter verbessert werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Hansestadt Lübeck und Kreis Ostholstein) des Landes Schleswig - Holstein stellt für den nördlichen Priwall, neben der Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt, einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Dem Priwall kommt die Funktion zu, bei Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten touristische Nutzungen aufzunehmen, die dieser besonderen Eignung entsprechen.

Die Hansestadt Lübeck einschließlich Travemünde zählt zu den Orten an der Ostseeküste im westlichen Teil der Region Lübeck, die aufgrund der räumlichen Lage, der Infrastrukturausstattung sowie der Übernachtungskennzahlen als touristische Schwerpunkte einzustufen sind. Vorrangiges Ziel für diese touristisch bereits stark entwickelten Zentren ist die Sicherung der Grundlagen für Tourismus, Freizeit und Erholung. Im Mittelpunkt steht dabei die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Angebote insbesondere zur Saisonverlängerung.

Lübeck-Travemünde, eines der ältesten Ostseebäder und größter europäischer Fährhafen mit regelmäßigen Verbindungen in den Ostseeraum (Schweden, Finnland, Russland, baltische Staaten), ist im Regionalplan als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Ostseeheilbades und Tourismusstandortes Travemünde und wegen der erforderlichen funktionalen und städtebaulichen Aufwertung soll in Travemünde einschließlich Priwall insbesondere das touristische Angebot qualitativ verbessert beziehungsweise erweitert werden.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen damit den Aussagen der Landesplanung nicht entgegen. Der Tourismus wird durch die Planung zusätzlich gestärkt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die bebauten Flächen eine gemischte Baufläche dar. Die Sukzessionsfläche und der Wald sind als Grünfläche dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 33.06.00 nicht mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmen, wird der F-Plan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) identifiziert für den Priwall und die Dörfer ringsum eine periphere Versorgungslage. Die Randlage erschwert die Erreichbarkeit für die immobilere Bevölkerung. Eine Verbesserung der Nahversorgung auf dem Priwall ist wünschenswert.

Der Erhalt des Naturpotenzials ist von großer Bedeutung. Für den Priwall gilt es, die Erholungsnutzung und das Naturpotenzial in Einklang zu bringen.

Das ISEK sieht insbesondere die Ostsee, die Trave und den Hafen sowie das Erlebnisschiff Passat und den auf der Halbinsel Priwall vorhandenen Landschaftsreichtum als zukünftige Entwicklungspotentiale. Als Herausforderungen werden Nutzungskonflikte und Synergien zwischen Hafen, Wohnen, Tourismus und Natur und Sicherung der Grün- und Naturschutzflächen benannt. Konzepte zur Umsetzung der Ziele des ISEK sind die Errichtung eines Ökozentrums auf dem Priwall, die Anlage eines Naturerlebnispfades als zusätzliches Besucherangebot und die Einrichtung eines (Strand-)Kindergartens.

Die Planung steht den Zielen des ISEK's nicht entgegen.

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept als Grundlage für die räumliche Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Travemünde liegen auf der Festlandseite und sind vom Priwall nur über eine Fähre erreichbar. Auf dem Priwall selbst werden aktuell keine Güter des täglichen Bedarfs angeboten. Für Travemünde sind neben dem Stadtteilzentrum, das vom Baggersand bis zum Lotsenberg die Altstadt Travemündes umfasst, die Bereiche Nordmeerstraße, Gneversdorfer Weg und Bertlingstraße (geplant) als Nahversor-

gungszentren festgelegt worden. Da die Entwicklung auf dem Priwall zum damaligen Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht endgültig abzusehen war, ist hier kein Standort für die Nahversorgung festgelegt worden.

Nach Abriss des ehemaligen Krankenhauses bietet sich die Chance, für die Dauerbewohner als auch Gäste des Priwall in zentraler Lage und damit guter Erreichbarkeit einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Diese Ansiedlung kann gemäß Leitsatz 4 (Teil D des Konzeptes) zugelassen werden, da es sich um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, aktuell keine direkte Nahversorgung besteht und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auf Grund der räumlichen Trennung durch die Trave ist auszuschließen, dass Kunden von der Festlandseite den Lebensmittelmarkt zum Einkaufen gezielt anfahren.

3.5 Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus

Die touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus vom Juli 2012 und das daraufhin von der Bürgerschaft der Hansestadt am 21.03.2013 beschlossene Umsetzungsmanagement sieht eine Steigerung der Zahl der gewerblichen Übernachtungen um 50% auf rund 2 Millionen sowie damit verbunden die Erhöhung des touristischen Bruttoumsatzes und der durchschnittlichen Bettenauslastung und damit die langfristige Sicherung der Finanzierung der freiwilligen Aufgabe Tourismus vor.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck – Stand 04.03.2008 - sieht für das Plangebiet und die umgebenden Flächen sowie die geschützten Teile von Natur und Landschaft folgende nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche vor:

- Schutz des Erholungsstreifens an der Ostseeküste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG,
- gesetzlich geschützte Allee nach § 21 Abs. 1 LNatSchGSchl.-H. entlang der Mecklenburger Landstraße.

In dem vertiefenden landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Scheitern der Vermarktungsbemühungen aus den Jahren 2007/2008 wurden neue Ziele für die Nutzung des ehemaligen Krankenhausesgeländes definiert.

Einzelhandel (Nahversorgung)

Ziel ist es, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und mit touristisch nachgefragten Produkten auf dem Priwall, der nur über Fähren von Travemünde aus erreichbar ist, deutlich zu verbessern.

Die Einzelhandelsansiedlung auf dem Priwall steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes. Die Ansiedlung ist entsprechend

Leitsatz 4 mit der Zielsetzung vereinbar, da es sich um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, keine direkte Nahversorgung besteht und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

Auf dem Priwall wohnen dauerhaft ca. 1.500 Personen, hinzu kommen die wechselnden Gäste in den Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die in den Sommermonaten sehr gut nachgefragt und damit auch gut belegt sind. Im Winterhalbjahr sinkt die Gästezahl allerdings deutlich, weitere Anstrengungen zur Saisonverlängerung sind durch die Umsetzung des B-Planes „Priwall Waterfront“ in Vorbereitung (Erlebniscenter, gastronomische Einrichtungen, Tagungs- und Kongresscenter).

Es steht nicht zu befürchten, dass Kunden von der Festlandseite gezielt zum Einkaufen auf den Priwall fahren, da ein erhöhter Zeitaufwand besteht und die Fährkosten diesen Einkauf verteuern würden. Die wachsende Nachfrage auf dem Priwall durch deutlich wachsende Gästezahlen sollte auch vor Ort befriedigt werden können, eine Beeinträchtigung oder gar Schädigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche wird nicht gesehen.

Winterlager für Boote und Stellplatzanlage für Segler

Die Bootseigner im Passathafen mit ca. 500 Liegeplätzen nutzten die Flächen rund um den Passathafen als Winterlager. Diese Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung. In den ersten Plänen der Priwall-Waterfront AG & Co. KG waren als Ersatz Flächen vorgesehen, die einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Wald nördlich der Mecklenburger Landstraße erforderlich gemacht hätten. Da dieser Eingriff nicht zu vertreten ist, wurden Winterlagerflächen außerhalb des Priwalls gesucht. In diversen Abstimmungsrunden wurde deutlich, dass ohne Ersatzflächen auf dem Priwall für Winterlager, Abstellräume und Stellplätze die Planungen für das Projekt Priwall Waterfront nicht durchsetzbar gewesen wären.

Im Ergebnis sollen die entsprechenden Flächen als Doppelnutzung (im Winter: Bootslagerung, im Sommer: Stellplatzanlage für die Segler) auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses mit Zufahrt vom Dünenweg sowie auch von der Mecklenburger Landstraße vorgesehen werden.

Wohnmobilstandort

Da im Zusammenhang mit der Überplanung der Flächen des Fischereihafens Travemünde der dortige Wohnmobilstandplatz entfällt, soll mit Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße bzw. vom Dünenweg ein Standort für Wohnmobile mit bis zu 35 Standplätzen eingerichtet werden. Dieses Angebot stellt eine Ergänzung der vielfältigen touristische Nutzungen auf dem Priwall dar.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet insgesamt	ca. 3,61 ha
davon:	
Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“; Teilgebiete SO1 bis SO3	ca. 0,79 ha
Sondergebiet „Nahversorgung“	ca. 0,60 ha

MI-Gebiet	ca. 0,14 ha
private Grünflächen	ca. 0,94 ha
Wald	ca. 0,80 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,31 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,03 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den geplanten Nutzungen und an der vorhandenen Ausstattung des Gebietes mit flächigen Gehölzbeständen und Baumgruppen sowie Einzelbäumen. Die Erhaltung der Gehölzbestände im Norden des Plangebietes und der Eibenhecke im Süden sowie die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen unterstützen den „grünen“ Charakter der Mecklenburger Landstraße und schirmen insbesondere die Stellplatzanlage/das Winterlager von der Umgebung ab.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“

Die Stellplatzflächen für die Pkws der Segler, die Lagerflächen für Bootstrailer etc. und für die Winterlagerung der Boote sowie die Wohnmobil-Plätze sind ergänzende Nutzungen der Priwall – Waterfront – Sondergebiete, die als Fremdenverkehrsgebiete festgesetzt wurden. Die Stellplatzflächen werden dem Sportboothafen Passathafen zugeordnet und stehen ausschließlich für diese Nutzung zur Verfügung. Zu besonderen Anlässen, beispielsweise der Travemünder Woche, können weitere Nutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Wassernutzungen im Passathafen und auf der Trave/ Lübecker Bucht stehen, temporär zugelassen werden.

Die Nutzungen in den Teilgebieten SO1 bis SO3 sind Folgewirkungen von Planungen im Bereich des Projektes Priwall-Waterfront und am Fischereihafen (siehe Ziffer 4 der Begründung).

Da die Flächen „Bootslager, Stellplätze“ ausschließlich den im Teil B - Text -, Ziffer 1.1 festgesetzten Nutzungen dienen sollen, wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die anderen Baugebiets-Kategorien der BauNVO lassen eine solch konkrete Festlegung der Nutzungen nicht zu.

Im Teilgebiet SO2 ist zusätzlich eine kleine Halle zulässig, die u.a. einen Traktor, Hubwagen, Transportwagen, Maschinen und Geräte für den Betrieb des Winterlagers aufnimmt.

Da die Lagerflächen von Booten / Yachten, die einschließlich Lagerbock und Abdeckplane eine Höhe von bis zu 4,50 m aufweisen, verhältnismäßig unansehnlich sind, ist eine Beschränkung auf die Haupt-Einlagerungszeit Oktober bis April festgesetzt. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Nutzung nur durch Pkws und Wohnmobile möglich. Eine Ausnahme bildet die Travemünder Woche und andere Regatta-Zeiträume, in denen auf den Flächen zusätzlich Boote abgestellt werden können.

Durch die o.g. Regelungen ist gewährleistet, dass das Orts- und Landschaftsbild in der touristischen Hauptsaison soweit wie möglich geschützt wird.

Sondergebiet „Nahversorgung“

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck sieht für das ehemalige Krankenhausgelände und auch für die bebauten Flächen südlich der Mecklenburger Landstraße eine gemischte Nutzung vor. Diese Darstellung dient dem Ziel, an der Haupt-Verkehrsstraße des Priwalls sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen inkl. Einzelhandelsbetriebe zuzulassen und damit u.a. die Eigenversorgung der Priwallianer mit Waren, Dienstleistungen und Handwerk zu gewährleisten.

Um ein ausreichendes Angebot an Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs in einem zeitgemäßen Ladenkonzept unterbringen zu können, wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Diese Fläche erscheint ausreichend, die ergänzende Versorgung der Einwohner ganzjährig und der Touristen in der Saison sowie die Wirtschaftlichkeit des Betriebes auf Dauer zu gewährleisten. Da diese Verkaufsflächengröße nicht mehr in einem Mischgebiet, sondern nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO genehmigungsfähig ist, wird ein SO „Nahversorgung“ festgesetzt.

Der Einzelhandelsbetrieb soll in erster Linie die einheimische Bevölkerung und die Touristen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedienen (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.). Um insbesondere den Wünschen der Touristen nachzukommen, werden in einem kleinen Rahmen zentrenrelevante, z.B. Bekleidung, Bücher, Schreibwaren, Hausratartikel, Sortimente zugelassen (siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.2.1).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die verhältnismäßig kleine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² und die Beschränkung auf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen außerhalb des Priwalls haben wird.

Da davon auszugehen ist, dass der Einzelhandelsbetrieb eine Erdgeschossnutzung anstrebt, die umgebende Bebauung aber eine Zweigeschossigkeit aus städtebaulicher Sicht ohne weiteres zulässt, werden eine Betriebsleiterwohnung, Büroräume für Nutzungen außerhalb des Einzelhandels und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens zugelassen. Diese Festsetzungen dienen auch dem Ziel, Baugebiete möglichst optimal auszunutzen und die bauliche Verdichtung des Innenbereiches auf ein städtebaulich verträgliches Maß festzusetzen. Eine über die Betriebswohnung hinausgehende Wohnnutzung wird nicht zugelassen, um den Konflikt zu den Lärmemissionen von den Stellplatzanlagen zu minimieren.

Mischgebiet

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen im / am Plangeltungsbereich sind heterogen und weisen im näheren Umfeld wesentliche Merkmale eines Mischgebietes auf. Während im Süden der Mecklenburger Landstraße die Wohnnutzung überwiegt, dominieren im Norden der Straße gewerbliche Nutzungen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden und geplanten Nutzungen wird das Grundstück des vorhandenen Mehrfamilienhauses östlich SO3 als Mischgebiet festgesetzt.

Fremdwerbung

Zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes wird eine Fremdwerbung ausgeschlossen, da sie aufgrund von verhältnismäßig hohen Pachtzahlungen an Grundstückseigentümer ein Potenzial für die Aufstellung/Anbringung von Werbeanlagen bietet.

Die Fremdwerbung ist eine eigenständige Hauptnutzung, deshalb wird der Ausschluss zur Fremdwerbung unter der Ziffer 1.4 „Art der Nutzung“ festgesetzt. Davon zu unterscheiden sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die dem jeweiligen Nutzungszweck dienen und in der Regel als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO anzusehen sind. Hierfür erfolgen baugestalterische Festsetzungen unter der Ziffer 8.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im MI-Gebiet wird das vorhandene Maß der Nutzung etwa beibehalten. Die zulässige Grundfläche, die Geschossigkeit und die zulässige Gebäudehöhe orientieren sich am vorhandenen Gebäude.

Im SO „Nahversorgung“ berücksichtigen die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe die vorhandene Kubatur der westlich angrenzenden Bestandsgebäude 4 + 5 sowie die mögliche Überflutungshöhe von NHN 3,00 m bzw. 3,50 m. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. +2,20 m NHN, einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m und zweigeschossiger Bauweise steht ausreichend Höhe für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Büronutzungen im Obergeschoss zur Verfügung.

Das Baufenster wurde großzügig bemessen, um Varianten für eine gewerbliche Nutzung mit ausreichend Stellplätzen, die u.a. für einen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs erforderlich sind, zu gewährleisten. Die Festsetzung der Gebäudehauptrichtung orientiert sich an den Bestandsgebäuden, die mit der jeweiligen Giebelschmalseite den Straßenraum prägen.

Die Grundfläche von max. 1.700 m² für das SO „Nahversorgung“ ermöglicht eine zeitgemäße Bauweise für den Lebensmittelmarkt und berücksichtigt das Ziel einer lockeren Bebauungsstruktur, die eine Durchgrünung mit Bäumen und Hecken zulässt.

Für die Einzelhandelsnutzung müssen ausreichend Stellplätze und Stellflächen für die Be- und Entladung von Lieferfahrzeugen geschaffen werden. Deshalb wurde ein Versiegelungsfaktor von max. 0,7 festgesetzt. Die verbleibenden 30 % für Grünflächen reichen aus, um das Grundstück in die Grünstruktur der Baugrundstücke nördlich der Mecklenburger Landstraße zu integrieren. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt von der Mecklenburger Landstraße auf eine Stellplatzanlage, die sich hauptsächlich im Baufenster befinden wird und unter Berücksichtigung der maximal zulässigen 1.700 m² Grundfläche eine Größe von ca. 1.400 m² einnehmen könnte. Hierauf könnten etwa 50 Pkw-Stellplätze Platz finden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kunden des Nahversorgers zu einem großen Anteil zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen werden. Hierfür sind ausreichend Abstellanlagen, möglichst am Eingangsbereich, zur Verfügung zu stellen, die dem Stand der Technik entsprechen müssen.

Nähere Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren festgelegt.

Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“

Im Teilgebiet SO2 orientieren sich die Festsetzungen für das Gebäude am Bedarf für den zukünftigen Betrieb des Winterlagers. Es fügt sich in einer untergeordneten Art und Weise in die vorhandene und geplante Bebauung ein.

Die Teilgebiete SO1 bis SO3 beschränken sich auf die befestigten Flächen für die Stellplätze. Die angrenzenden privaten Grünflächen sind gesondert ausgewiesen. Aus diesem Grund-

de ist eine mögliche 100% ige Versiegelung der Flächen festgesetzt (siehe Ziffer 5.5 der Begründung).

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Mit der Umsetzung aller auf dem Priwall initiiertes Vorhaben (Waterfront-Projekt, Ferienhausgebiete, Nahversorger, Jugendherberge etc.) ist es laut der Verkehrsuntersuchung des Büros urbanus aus dem Jahre 2014 u.a. erforderlich, die Mecklenburger Landstraße einschließlich des Fährvorplatzes gestalterisch und funktional aufzuwerten. Im Bereich des Plangeltungsbereiches soll die vorhandene Fahrbahn auf 7,50 m aufgeweitet und beidseitig mit Radfahrstreifen (Schutzstreifen) versehen werden. Beidseitige Baumstreifen (Allee) und Gehwege führen zu einer Gestaltung, die der Erschließungsfunktion als Hauptsammelstraße gerecht wird.

Die Beibehaltung der Tempo 30-Zone und die Forderung des Radverkehrs entspricht den Besonderheiten auf dem Priwall: Die Touristen legen außerhalb der An- / Abfahrten zu den Urlaubsdomizilen die meisten Wege auf dem Priwall mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurück.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Neugestaltung der Mecklenburger Landstraße nicht behindert. Hingewiesen wird auf die naturschutzrechtlich geschützte Birkenallee.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt hauptsächlich von der Mecklenburger Landstraße. Die bisherige Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße zum ehemaligen Krankenhaus wird etwas nach Osten verlagert und erschließt die geplante Wohnmobilfläche. In der Hauptsaison wird sie nur als Ausfahrt genutzt, um den Verkehrsfluss auf der Mecklenburger Landstraße durch wartende Wohnmobile nicht zu behindern. Die Zufahrt erfolgt dann über den Dünenweg und über die Teilgebiete SO1 und SO2.

Das SO „Nahversorgung“ erhält eine neue Zufahrt westlich des vorhandenen und zu erhaltenden Kiefernbestandes.

Die Erschließung der Pkw-Stellplatzflächen (Teilgebiete SO1 und SO2) erfolgt vom Dünenweg. Von dort erfolgt auch hauptsächlich der Boottransport mittels Trailern und Hubwagen mit Lagerböcken aus dem Priwallhafen zum Standort SO1 bis SO2. Eine entsprechende Zufahrtstrasse über das ehemalige Krankenhausgelände ist schon im B-Plan 33.05.00 festgesetzt worden. Hier schließt das Teilgebiet SO1 an.

Für die Mecklenburger Landstraße gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Für die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind ggf. zwei Birken zu entfernen, um die Sichtfreiheit zu gewährleisten.

5.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindungen im Umfeld des Plangebietes ist ein 2,5 m breiter Weg von der Mecklenburger Landstraße gen Norden zum vorhandenen Geh- und Radweg, der in der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche verläuft, festgesetzt. Mit dieser Verbindung wird den Gästen der nördlich anschließenden Ferienhausanlage eine fußläufige, kurze Verbindung zum Nahversorger ermöglicht.

5.3.3 ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht den Standards des aktuellen Regionalverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Ein vollständig barrierefreier Ausbau der Haltestellen entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes ist bisher nicht erfolgt.

Der Haltestellenbereich „Mecklenburger Landstraße“ liegt innerhalb des Plangeltungsbereiches. Der Stadtverkehr Lübeck geht davon aus, dass die Haltestellenbereiche „Mecklenburger Landstraße / Wiekstraße“ in einem barrierefreien Zustand versetzt werden und ein Fahrgastunterstand vorgesehen wird. Außerdem sollte die Haltestelle an den Kreuzungsbereich Mecklenburger Landstraße / Dünenweg / Pötenitzer Weg verlegt werden.

Die Anregungen des Stadtverkehrs Lübeck können im B-Plan nicht festgesetzt werden. Die Umsetzung ist im Rahmen des Ausbaus der Mecklenburger Landstraße zu klären.

5.3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung der geplanten Baugebiete erfolgt von den Leitungssystemen in der Mecklenburger Landstraße. Das Schmutzwasser aus dem Gebiet SO Nahversorgung und vom Gebäude im SO2-Gebiet wird ebenfalls in die vorhandene Leitung in der Mecklenburger Landstraße geführt. Das Schmutzwasser von den geplanten Wohnmobil-Entsorgungsstationen im SO3 wird über eine vorhandene Leitung abgeführt, die Richtung Osten über das MI-Gebiet verläuft. Für diese vorhandene Leitung ist eine Fläche für ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck festgesetzt.

Das Regenwasser im Sondergebiet SO1 soll über den belebten Oberbodenhorizont in den Randflächen und in den teilversiegelten Flächen versickert werden. Die Teilgebiete SO2 und SO3 werden flächendeckend gedichtet, um einen Eintrag von Farbstäuben und Antifouling-Rückständen in das Grundwasser, die bei Bootspflegemaßnahmen in den Wintermonaten trotz Abdeckungen mit Folien etc. in den Boden gelangen können, auszuschließen. Das Regenwasser wird gereinigt und in die Regenwasserleitung in der Mecklenburger Landstraße eingeleitet.

Das überschüssige Regenwasser aus dem SO Nahversorgung und aus dem Mischgebiet wird ebenfalls, ggf. mit Vorreinigung, zur Mecklenburger Landstraße geführt.

Detaillierte Festlegungen erfolgen in den Bauantragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Entsorgungsbetrieben.

Im Falle von außergewöhnlichen Regenereignissen, die zu einer Überflutung von befestigten Flächen führen, können die Niederschläge von den Teilgebieten SO1 bis SO3 in die nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen abfließen (Notwasserwege). Das Gebiet SO Nahversorgung kann von überflutenden Teilflächen ebenfalls nach Norden und Osten entwässern.

Das Hauptgefälle des Plangeltungsbereiches verläuft von West nach Ost.

5.3.5 Löschwasserversorgung

Es besteht ein Löschwasserbedarf von 96 m³ für zwei Stunden. Dieser ist durch vorhandene Hydranten und geplante Löschwassertanks gesichert.

5.4 Lärmschutz

Für die Beurteilung der Schallimmissionen auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet bzw. der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf Baugebiete in der Umgebung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Ergebnis sind folgende Auswirkungen planungsrelevant:

5.4.1 Verkehrslärm

Der von der Mecklenburger Landstraße ausgehende Verkehrslärm führt zu Belastungen im Plangebiet. Im festgesetzten Lärmpegelbereich III müssen für schützenswerte Wohn- und Büroräume zusätzliche Maßnahmen zur Lärminderung durch Wanddämmungen etc. getroffen werden, die über den normalen Baustandard hinausgehen.

5.4.2 Gewerbelärm am SO Nahversorger

Lärm wird in erster Linie von Pkws auf den geplanten Stellplätzen und vom Lkw-Anlieferverkehr verursacht. Die Richtwerte der TA Lärm werden nicht überschritten. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Bebauung des Sondergebietes sollte ein technisches Schallgutachten erstellt werden, das eine detaillierte Prüfung des Vorhabens hinsichtlich Lage, Ausführung und Betriebszeiten vornimmt und den Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohnnutzungen erbringt.

Je nach geplanten Öffnungszeiten sowie baulicher Anordnung der Warenanlieferung, eventuellen technischen Aggregaten und den Kundenparkplätzen auf dem Baufeld kann es notwendig werden, lärmindernde Maßnahmen (z.B. Warenanlieferung nur in der Zeit zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr, Verwendung lärmarmen Einkaufswagen oder Einschränkungen der Öffnungszeiten) zu berücksichtigen.

5.4.3 Wohnmobilstellplatz, Stellplatz Segler

Auf den Teilgebieten SO1 bis SO3 wird durch Fahrgeräusche, Türeinschlagen, Sprechen etc. Lärm verursacht. Die Immissionsrichtwerte werden am Wohnhaus Mecklenburger Landstraße 61 (Mischgebiet) nicht überschritten. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich. Auf die Einhaltung der Nachtruhe auf dem Wohnmobilplatz wird hingewiesen.

5.4.4 Bootslager und Stellplätze im Winter

Bei der Bootsein- und -auslagerung entstehen Fahrgeräusche durch Traktoren/Gabelstapler etc. Im Frühjahr ist mit kleineren Reparatur- und Pflegearbeiten an den Booten zu rechnen. Bei höheren Windgeschwindigkeiten wird mit windinduzierten Geräuschen an den Booten/liegenden Masten etc. gerechnet.

An Sonn- und Feiertagen kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte an der umgebenden Wohnbebauung durch die Werkzeugmaschinen. Daher wird der Einsatz von Werkzeugmaschinen auf Werktagen für den Zeitraum 8:00 bis 20:00 Uhr beschränkt. Dieses dient auch dem Ziel, das im Norden befindliche Ferienhausgebiet vor unzumutbarem Lärm zu schützen.

Es erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung des Maschineneinsatzes im Teil B -Text -.

Falls sich im Betrieb des Winterlagers herausstellen sollte, dass die Schleif- und Polierarbeiten an den Booten zu nicht hinnehmbaren Lärmbelastungen in den in der Nähe befindlichen Wohngebieten führen, ist eine weitergehende Einschränkung bis zum Verbot in den Mietverträgen, die zwischen dem Betreiber des Winterlagers und den Bootseignern geschlossen werden, möglich.

Endgültige Festlegungen zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Bauantragsverfahren bzw. im Rahmen der Projektplanung.

5.5 Grün, Natur und Landschaft, Grundwasserschutz

Die privaten Grünflächen an den Rändern der Teilgebiete SO1 bis SO3 und des SO „Nahversorgung“ bilden ein Grundgerüst für die Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Sie sind überwiegend mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten für Gehölzbestände, Hecken und Einzelbäume versehen.

Hervorzuheben ist die Erhaltung des Gehölzstreifens im Norden und die Erhaltung und Ergänzung der Eibenhecke im Süden, die eine gute Abschirmung des Boots-Winterlagers bewirken.

Die gehölzbestandene Sukzessionsfläche im Osten des Plangebietes bleibt unverändert und soll auf Dauer erhalten bleiben, da sie ein wichtiger Lebens- /Rückzugsraum für Pflanzen- und Tiergemeinschaften ist und den grünen Charakter des Orts-/Landschaftsbildes nördlich der Mecklenburger Landstraße unterstreicht. Ergänzt wird sie durch die angrenzende Waldfläche, die gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schl.-H. geschützt ist.

Pflegemaßnahmen sind in der Sukzessionsfläche nicht vorgesehen, der strukturreiche Bestand aus unterschiedlichen Gehölzen mit wiesenartigen Lichtungen soll sich ungestört weiterentwickeln. Baumfällungen sind aus Gründen der Gefahrenabwehr zulässig. Notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen sind im Vorwege einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Garagen im Südwesten der Waldfläche genießen Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden.

5.5.1 Pflanzgebote

Für die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen wurden Arten und Mindestgrößen vorgegeben, die sich am Bestand orientieren und eine zeitnahe Eingrünung gewährleisten.

Eibenhecken

Die markante Eibenhecke an der Mecklenburger Landstraße soll mit derselben Gehölzart und in ähnlicher Größe ergänzt werden, um den Charakter zu bewahren und den Sichtschutz zu gewährleisten.

Baumarten

Die Auswahl der Baumarten berücksichtigen die natürliche Standortqualität (leichter Sandboden) und die geplante Nutzung. Es wurden kleinkronige Baumarten ausgewählt, die insbesondere die Winterlagerung von Booten nicht zu stark einschränken.

Der Kiefernbestand am Südrand des SO „Einzelhandel“ soll durch dieselbe Art ergänzt werden, um die entfallenden Kiefern zum Teil zu ersetzen und den prägenden Bestand zu ergänzen.

Baumpflanzungen auf Stellplätzen

Auf den Stellplätzen im SO „Nahversorgung“ ist pro 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, um eine Begründung der großflächigen befestigten Flächen zu gewährleisten.

Auf eine innere Begründung der Teilgebiete SO1 bis SO3 wird verzichtet, da die Winterlagerung der Boote für Rangierarbeiten etc. größere, hindernisfreie Flächen benötigt. Ein Ausgleich wird in den randlichen Grünflächen geschaffen, die mit Bäumen und Hecken bepflanzt sind.

5.5.2 Baumfällungen, Ersatzpflanzungen

Für die geplanten Nutzungen in den Sondergebieten sind Teile des vorhandenen Baumbestandes zu fällen. Die Bäume stehen teilweise unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung vom 18.12.2006.

Für den Bereich der Teilgebiete SO1 bis SO3 wurde vom Bereich Stadtgrün und Verkehr bereits ein Fällantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Es entfallen 46 geschützte Bäume, hierfür sind 108 neue Bäume zu pflanzen.

Im SO „Nahversorgung“ entfallen neun Bäume, hierfür müssen 17 Ersatzbäume gepflanzt werden. Somit sind für insgesamt 55 entfallende Bäume 125 Ersatzbäume in einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen.

Im Plangeltungsbereich werden mindestens 40 neue Bäume gepflanzt. Die verbleibenden 85 Bäume werden durch Neupflanzungen an anderen Stellen ersetzt und / oder durch eine Ausgleichszahlung kompensiert.

Die konkreten Maßnahmen und Ausgleichszahlungen werden im Rahmen der Fällanträge auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geregelt, die rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck einzureichen sind.

Tab. 1: entfallende Bäume / Ersatzpflanzungen

SO Bootsleger / Stellplätze¹					
Nr.	Koordinaten (Gauß- Krüger)		Stammum- fang in cm (1,3 mHö- he)	Art	Ersatzpflanzung H 12-14 (Stück)
	R	H			
2380	4426933,700	5981009,000	110	Pinus nigra	2
2861	4426928,290	5981001,337	157	Acer pseudopla- tanus	3
2864	4426905,740	5981007,687	2 X 95	Aesculushippo- castanum	2
2865	4426938,686	5981013,992	157	Robiniapseudo- acacia	3

¹ ermittelt durch das Büro Sachverständigen-Ring / H.-U. Mücke, Stand 27.11.2015

SO Bootsleger / Stellplätze¹					
Nr.	Koordinaten (Gauß- Krüger)		Stammum- fang in cm (1,3 mHö- he)	Art	Ersatzpflanzung H 12-14 (Stück)
	R	H			
2867	4426939,431	5981001,542	189	Acer pseudoplatanus	3
2868	4426942, 734	5981001,336	251	Acer pseudoplatanus	5
2869	4426940,856	5980998,872	173	Acer platanoides	3
2870	4426940,973	5980995,473	94	Robiniapseudoacacia	1
2871	4426942,482	5980996,022	94	Acer platanoides	1
2872	4426944,678	5980998,305	126	Acer pseudoplatanus	2
2873	4426947,455	5980998,988	94	Acer pseudoplatanus	1
2874	4426950,201	5980997,901	189	Quercus rubra	3
2875	4426952, 792	5980999,444	141	Acer pseudoplatanus	2
2881	4426934,224	5981012,118	110	Pinus nigra	2
3112	4426922,500	5980931,800	126	Betula pendula	2
3113	4426915,508	5980931,816	126	Betula pendula	2
3114	4426915,514	5980935,782	157	Betula pendula	3
3115	4426920,660	5980935,676	110	Betula pendula	2
3120	4426916,008	5980940,617	141	Pinus nigra	2
3121	4426919,669	5980939,479	141	Pinus nigra	2
3125	4426915,890	5980927,442	157	Pinus nigra	3
57520	4426755,639	5981023,580	126	Robiniapseudoacacia	2
57522	4426761, 705	5981023,491	126	Betula pendula	2
57523	4426762,276	5981020,387	3 X 126	Robiniapseudoacacia	6
57525	4426768,693	5981017,874	126	Robiniapseudoacacia	2
57527	4426773,621	5981018,845	189	Robiniapseudoacacia	3
57528	4426775,890	5981021,969	126	Carpinus betulus	2
57532	4426788, 190	5981018,852	189	Robiniapseudoacacia	3
57533	4426789 ,013	5981018,057	110	Robiniapseudoacacia	2
57534	4426790,668	5981020,945	141	Ulmusglabra	2
57535	4426793, 168	5981023,177	173	Robiniapseudoacacia	3

SO Bootsleger / Stellplätze¹					
Nr.	Koordinaten (Gauß- Krüger)		Stammum- fang in cm (1,3 mHö- he)	Art	Ersatzpflanzung H 12-14 (Stück)
	R	H			
57538	4426803,203	5981016,422	110	Prunus cerasus	2
57542	4426809,572	5981016,341	189	Robiniapseudo- acacia	3
57543	4426811,694	5981015,971	173	Robiniapseudo- acacia	3
57545	4426816,764	5981015,250	94	Acer pseudoplat- anus	1
57548	4426821,253	5981015,113	110	Robiniapseudo- acacia	2
57549	4426824,056	5981015,053	173	Robiniapseudo- acacia	3
57550	4426826,301	5981017,432	94	Robiniapseudo- acacia	1
57551	4426829, 141	5981013,260	126	Robiniapseudo- acacia	2
57553	4426834,836	5981020,872	94	Ulmusglabra	1
57561	4426850,352	5981019,772	220	Quercus robur	4
57569	4426895,524	5981018,204	251	Robiniapseudo- acacia	5
57570	4426895, 770	5981020,107	251	Robiniapseudo- acacia	5
Zwischensumme				46	108

SO Nahversorgung, westlicher Fuß- / Radweg					
Nr.	Kooridnaten (Gauß-Krüger)		Stammumf- ang in cm (1,3 m Höhe)	Art	Ersatzpflanzung: H 12 – 14 (Stück)
	R	H			
2733	4426834,284	5980939,813	157	Pinus sylvestris	- 2
2734	4426833,390	5980933,155	126	Pinus sylvestris	- 2
3195	4426866,324	5980962,013	110	Pinus sylvestris	- 2
3196	4426865,459	5980956,477	157	Betula pendula	- 2
3249	4426871,222	5980936,101	204	Pinus nigra	4
3250	4426874,848	5980936,628	188	Pinus nigra	3
3251	4426875,582	5980933,059	157	Pinus nigra	3
3252	4426882,609	5980931,613	251	Pinus nigra	5
3253	4426888,030	5980920,922	110	Quercus rubra	2
Zwischensumme				9	17
GESAMT:				55	125

¹im 6,0 m-Bereich eines Krankenhaus-Gebäudeteiles

5.5.3 Artenschutz

Im Plangeltungsbereich müssen lediglich noch das ehemalige Pförtnergebäude, das als Kindergarten genutzt wurde, und das angrenzende Trafo-Gebäude abgerissen werden.

Vor dem Abriss der Gebäude werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Begehungen durch kundige Biologen durchgeführt, ob die Gebäude von Fledermäusen genutzt werden. Sollte dies der Fall sein, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Im Zuge der Abrissarbeiten wurden schon einige Fledermauskästen in die Kiefern auf der Fläche SO Nahversorgung gehängt. Da die nördlichen Kiefern entfallen müssen, werden die dort aufgehängten Fledermauskästen in den südlichen Kiefernbestand, der erhalten bleibt, umgehängt. Diese Arbeiten werden durch den schon beauftragten Biologen ausgeführt.

5.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Wiesenstreifen in den Teilgebieten SO1 und SO3 sollen extensiv gepflegt werden, um soweit wie möglich Lebensräume für Insekten, Käfer etc. darstellen zu können.

In den Teilgebieten SO2 und SO3 müssen die befestigten Flächen gedichtet und das Regenwasser gereinigt werden, um das Grundwasser zu schützen (siehe Ziffer 5.3.4 der Begründung). Im Teilgebiet SO1 und im SO Nahversorgung sind alle Stellplätze einschließlich der Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, um die vorhandenen Regenwasser-Sammelleitungen nicht zu überlasten.

Im Teilgebiet SO1 dürfen im Winter auch Boote eingelagert werden. Da diese Fläche nicht gedichtet ist, sind Schleif- und Anstricharbeiten an den Booten nicht zulässig (Grundwasserschutz).

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die Regelungen orientieren sich am Bestand in der Umgebung und dienen dem Ziel, die zulässigen Gebäude in das vorhandene Ortsbild zu integrieren.

Die Beschränkungen für die Werbeanlagen verhindern einen unmaßstäblichen Einsatz von Werbemitteln und dienen dem Schutz des Ortsbildes.

5.7 Vermerke

Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. In einem solchen potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebiet sollen die Erdgeschossfußböden von Wohn-/Aufenthaltsräumen mindestens 3,50 m über NHN liegen. Zusätzlich sollen gemäß dem Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Bei Unterschreitung der Höhe von NHN + 3,50 m sind in der Planumsetzung folgende Belange zu berücksichtigen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc..

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern muss berücksichtigt werden.

Sollte bei Starkregenereignissen ein Abfluss in die Versickerungsanlagen nicht möglich sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Niederschlagswasser über Notwasserwege direkt in die Trave oder in die öffentlichen Grünanlagen abfließen kann. Die technische Ausführung dieser Notwasserwege wird in der Erschließungsplanung festgelegt.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee in der Mecklenburger Landstraße und der 30 m-Waldabstand sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

6. Künftige FNP-Darstellungen

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Sondergebiete im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ nachgetragen. Die bisher dargestellte Grünfläche wird nun zum Teil als Wald dargestellt.

7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Flächen des ehemaligen Krankenhauses befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Teilgebiete SO1 bis SO3 werden durch die Hansestadt Lübeck selbst entwickelt, das SO „Nahversorgung“ wird an einen noch nicht ausgewählten Investor veräußert. Die

Flurstücke 20/7 und 20/8 bleiben in ihrem Bestand erhalten (Privateigentum), eine verändernde Entwicklung ist derzeit nicht vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

Das für einen Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück soll vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften nach öffentlicher Ausschreibung verkauft werden. Die für dieses Grundstück im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, Anpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen für bestehenden Bäume bzw. Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse werden dem zukünftigen Eigentümer übertragen.

Die Flächen des SO1, SO2 und SO3 verbleiben bei der Hansestadt Lübeck und wurden dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) Hafen/Passathafen beim Bereich Schule und Sport übertragen. Sämtliche notwendigen Kosten der Realisierung sowie des dauerhaften Betriebes der gemäß B-Plan vorgesehenen Einrichtungen sind im Haushalt des BgA zu regeln. Die Einnahmen aus dem Betrieb des Winterlagers und des Wohnmobilstellplatzes dienen der Refinanzierung der Kosten. Für den Betrieb des Winterlagers erhebt der Bereich Schule und Sport Entgelte nach dem Tarif für die Benutzung des Passat-Hafens in Lübeck-Travemünde/Priwall. Eine Anpassung der Entgeltordnung ist rechtzeitig zur Inbetriebnahme des neuen Winterlagers vorgesehen. Da es sich beim Passathafen um eine kostenrechnende Einrichtung handelt, fließen die Investitionen über die Abschreibungen in die Winterlagerentgelte ein. Eine Gegenfinanzierung ist damit gesichert

Die Herstellung sowie dauerhafte Unterhaltung der Wegeverbindung zwischen Mecklenburger Landstraße und dem bestehenden Fußweg nördlich des Planungsgebietes obliegt dem Kurbetrieb Travemünde.

9. Verfahren

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 01.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.06.00 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 15.06.2015 in der Stadtzeitung.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

Im Dezember 2015 wurde die Planung der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 10.12.2015 angezeigt.

Mit Schreiben vom 25.01.2016 teilte die Abteilung Landesplanung mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb im SO Nahversorgung jedoch „nicht unkritisch“ gesehen wird. Die Begründung für die Größe der Verkaufsfläche müsse sich auf das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept stützen, die Entscheidung erfolgte im Rahmen der Planungshoheit des Oberzentrums Hansestadt Lübeck.

Eine detaillierte Begründung für die Ansiedlung des Nahversorgers und die Verkaufsfläche ist in den Ziffern 4 und 5.2.1 der Begründung aufgenommen worden. Eine Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines öffentlichen Aushangs im Fachbereich Planen und Bauen, Foyer, Mühlendamm 10 – 12, Lübeck, der vom 04.01.2016 bis zum 15.01.2016 stattfand, über die Planung informiert. Planungsrelevante Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden erstmalig mit Schreiben vom 10.12.2015 aufgefordert, bis zum 14.01.2016 ihre Anregungen und Hinweise zur Planung vorzutragen. Es gingen 20 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Anregungen ein, die zum Teil berücksichtigt wurden:

- Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung muss ein Lärmgutachten erarbeitet werden, das u.a. den Betriebslärm vom Wohnmobilstellplatz / Winterlager auf das östlich gelegene Wohngebäude ermittelt und beurteilt.
Das Lärmgutachten wurde erstellt, die Ergebnisse sind unter der Ziffer 5.4 der Begründung dargestellt.
- Zur Erhaltung aller Kiefern in der südlichen Baumgruppe im SO Nahversorgung wurde die angrenzende Baugrenze um ca. 5,0 m nach Norden verschoben. Das nördliche Sichtschutzgehölz wurde im Bereich SO2 nach Süden bis an die Stellplätze vergrößert, da eine Versickerung von Regenwasser im vorhandenen Gehölzstreifen nicht mehr vorgesehen ist (siehe unten).
- Die Teilgebiete SO2 und SO3 müssen komplett gedichtet werden, um die Gefahr von Auswaschungen von Farbstäuben und -resten in das Grundwasser, die beim Schleifen und Streichen von Booten anfallen, auszuschließen. Das Regenwasser wird gereinigt und in die Regenwasserleitung in der Mecklenburger Landstraße eingeleitet.
- Der östliche Teil der großen Gehölzfläche östlich des SO-Gebietes „Bootslager, Stellplätze“ ist gemäß Aussage der Unteren Forstbehörde als Wald anzusehen. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung.
- Der ursprünglich vorgegebene Löschwasserbedarf von 192 m³ für zwei Stunden wurde in Gesprächen mit der Feuerwehr auf 96 m³ für zwei Stunden reduziert, da die Anfahrbarkeit der Flächen besser ist als ursprünglich angenommen.
- Die Nutzung der Stellplatzanlagen in den Teilgebieten SO1 bis SO3 für die Einlagerung von Booten ist auch in den Sommermonaten zur Travemünder Woche und zu Zeiten anderer Regattaveranstaltungen zulässig.

Folgende wesentliche Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Für die randliche Bepflanzung der Teilgebiete SO2 und SO3 wurden Zitterpappeln und Bergahorn vorgeschlagen. Da diese sehr großkronigen Bäume die Nutzung als Winterlager für die Boote erheblich einschränken würden, sind weiterhin kleinkronige Bäume festgesetzt.

- Auf den Teilgebieten SO1 bis SO3 wurde die Möglichkeit einer ganzjährigen Bootslagerung gefordert. Diesem Wunsch wurde nicht entsprochen, da Bootslagerflächen, insbesondere im Sommer, eine unansehnliche gewerbliche Nutzung darstellen, die einer touristischen Nutzung des Priwalls mit dem Anspruch eines intakten Orts- und Landschaftsbildes widersprechen.
- Die umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet werden als problematisch angesehen. Sie sollten reduziert, mindestens mit Rasengittersteinen etc. versiegelt werden, um Regenwasser versickern zu können.
Eine Verringerung der befestigten Flächen wurde nicht vorgenommen, um die geplanten Nutzflächen beibehalten zu können. Eine Versiegelung mit versickerungsfähigen Belägen ist nur außerhalb der Teilgebiete SO2 und SO3 möglich (siehe oben). Für die großen Flächen der Stellplätze einschließlich der Zufahrten ist eine Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt (Teil B - Text -, Ziffer 5.3).
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB
Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes, die vom 02.08.2016 für den Zeitraum eines Monats stattfand, informiert. Es ging eine Stellungnahme einer Lübecker Bürgerin ein. Planungsrelevante Anregungen sind nicht vorgebracht worden.
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belang wurden mit Schreiben vom 29.07.2016 aufgefordert, bis zum 02.09.2016 ihre Anregungen und Hinweise zur Planung vorzubringen. Es gingen 12 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten ein, die zum Teil berücksichtigt wurden:
 - Der Hinweis auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Vorgaben zum Fledermaus- und Brutvogelschutz wurden in die Hinweis-Liste unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
 - Im Schallschutz-Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen, die bei Baugenehmigungsverfahren beachtet werden sollen, wurden in die Begründung aufgenommen.
 - Anregungen zur Gefahrenabwehr bei Hochwasserereignissen wurden in die Hinweis-Liste aufgenommen.

Folgende wesentliche Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Ein Verbot von Werkzeugmaschinen an den im Winterlager befindlichen Booten ist nicht zielführend, da alle Boote für die nächste Saison im Winterlager vorbereitet werden. Hierzu gehören mindestens ein neuer Antifoulinganstrich mit vorherigen Anschliff und das Polieren des Überwasserschiffes. Mit der im B-Plan festgesetzten Zeitenregelung und weitergehenden Regelung in der Projektplanungsphase ist die Einhaltung von geltenden Grenzwerten laut gutachterlicher Aussage möglich.
- Eine Ausdehnung von Stellplatzflächen des Nahversorgers auf die Flächen SO1 und SO“ wird abgelehnt, da die Erreichbarkeit des Nahversorgers von den umliegenden Wohn- und Ferienhausgebieten für Fußgänger und Radfahrer sehr gut ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht sinnvoll, bei diesen guten Voraussetzungen die Pkw-Nutzung für Einkäufe zu fördern.

Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 24.11.2016 als Satzung beschlossen.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 16.03.2015,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010,
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.07.2011.

9.3 Fachgutachten

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des UVPG, 30.11.2015
- Schalltechnisches Gutachten, Sachverständigen-Ring, 6/2016

L.S.

Hansestadt Lübeck	
Der Bürgermeister	
Fachbereich Planen und Bauen	
Bereich Stadtplanung und Bauordnung	
Im Auftrag	Im Auftrag
gez. Boden	gez. Schröder
Franz-Peter Boden	Karsten Schröder
Bausenator	