

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 33.37.00 - Priwall/Sportboothafen -

Teilbereich I

- Fassung vom 30.12.1976

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan und seiner ~~37~~. Änderung entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237 und BGBl. I, 1969, S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. III, 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9.2.1967 (GVOBl. Schl.-H., S. 51) in der Neufassung vom 20.6.1975 (GVOBl. S. 141)

Gesetz über die baugestalterische Festsetzung vom 10.4.1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960 (GVOBl. S. 198).

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1, westlich der Verlängerung der Wiekstraße zur Pötenitzer Wiek hin, nördlich der Grenzen der Grundstücke Wiekstraße 3 a (Schleswig-Holsteinische Seemannsschule) und Pötenitzer Weg 10 und 15 (Flurstück 25/26), östlich des Pötenitzer Weges von der Wiekstraße in Richtung Pötenitzer Wiek und südlich des in ost-westlicher Richtung verlaufenden Teiles der Wiekstraße.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Wiekstraße 3, 5 bis 7 und 9, Pötenitzer Weg 11 sowie die Flurstücke 25/68, 25/70 und 25/71.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine ein- bis dreigeschossige Bebauung in teilweiser offener bzw. geschlossener Bauweise. Die Flächen sind als Mischgebiet anzusehen. Südlich der Wiekstraße auf den Grundstücken Nr. 5 bis 7 befindet sich die Berufsbildungsstätte Travemünde der Handwerkskammer Lübeck.

Über Mecklenburger Landstraße, Pötenitzer Weg und Wiekstraße sowie über die Wagen- und Personenfähre (Süder-Fähre) sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an das Hauptverkehrsstraßennetz Travemündes angeschlossen.

Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne rechtsverbindlich.

Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für Mischnutzungen (Mischgebiete gem. § 6 BauNVO) auszuweisen. Außerdem soll die vorhandene Berufsbildungsstätte Travemünde der Handwerkskammer Lübeck Erweiterungsmöglichkeiten bekommen.

Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die bereits bebauten Mischgebiete ist eine zweigeschossige offene Bauweise und für die unbebauten Mischgebiete eine differenzierte ein- bis zweigeschossige geschlossene Bauweise vorgesehen. Diese Mischgebiete sollen in erster Linie, soweit über die auf privatrechtlichem Wege abzuschließenden Grundstückskaufverträge Einfluß genommen werden kann, der Verlagerung bzw. Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Priwalls als Ostsee-Freizeitpark stehen.

Auf den Grundstücken Wiekstraße 5 bis 7 befindet sich die Berufsbildungsstätte Travemünde der Handwerkskammer Lübeck, die unter Förderung des Bundes und des Landes durch Um- und

Erweiterungsbauten von ca. 400 auf 800 bis 1.000 Ausbildungsplätze gebracht werden soll. Die hierfür erforderlichen Flächen sind als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "handwerkliche Schulungsstätten" in bis zu dreigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die Berufsbildungsstätte soll ein Internat zur Unterbringung der Auszubildenden, Werkstätten, Schulungs- und Verwaltungsräume, Freizeit-, Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen sowie Wohnungen für das Lehrpersonal aufnehmen.

Die auf den Grundstücken Wiekstraße 3 und 5 befindlichen, aus den dreißiger Jahren stammenden, architektonisch wertvollen Zweckbauten (Eingang zur Berufsbildungsstätte, Messegebäude, Pfortnerei und Internatsgebäude), die z. Z. nicht unter Denkmalschutz stehen, sollen nach Möglichkeit erhalten und in die Planungen einbezogen werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiete und Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt worden.

Die Erreichung der Mischgebiete und der Berufsbildungsstätte mit Kraftfahrzeugen ist auch während der fahrverkehrsfreien Zeit, die innerhalb der Saison für die Freizeit- und Erholungseinrichtungen eingeführt werden soll, vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für Personenkraftwagen werden in der Planzeichnung nicht festgesetzt, weil sowohl die Anzahl als auch die Lage bei der Planaufstellung nicht festgelegt werden konnte. Durch die Bestimmungen der Landesbauordnung ist sichergestellt, daß der Nachweis der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seinen Flächen liegt unterhalb der Ordinate + 3,75 m ü. NN und ist somit durch das Ostsee-Hochwasser gefährdet. Die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser und die Fluchtmöglichkeit der Bevölkerung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Städtebauliche Vergleichswerte

a) Flächenwerte

Fläche des Planungsgebietes	5,0497 ha
Mischgebiete	1,0588 ha
Grundflächen 4235 qm	
Geschoßflächen 7729 qm	
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	3,9909 ha
Berufsbildungsstätte	3,9059 ha
Grundflächen 15624 qm	
Geschoßflächen 39059 qm	
Zuwegung zur Seemannsschule	0,0850 ha

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Anderenfalls kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden. Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für das Grundstück Wiekstraße 5.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

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

Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen Mecklenburger Landstraße, Fliegerweg, Pötenitzer Weg und Wiekstraße sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden. Vorhandene E-Freileitungen werden verkabelt.

6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen.

7. Kommunale Folgemaßnahmen

Kommunale Folgemaßnahmen werden nicht ausgelöst.

8. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlage, der Ableitung von Abwasser sowie der Versorgung mit Wasser und Energie sind in den überschläglich ermittelten Kosten für den Teilbereich II enthalten.

Sollte es zu einer Beschlusfassung über die Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz (§ 8 KAG) kommen, trägt die Hansestadt Lübeck von den Kosten des Teilbereiches II nur den in der Satzung festzulegenden Anteil am Erschließungsaufwand, im anderen Falle den gesamten Aufwand.

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 30. 12. 1976
Schla/Ki

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung  Auftrage


(Schmidt) Friedrich

Lübeck, den 25.4.1977