



Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Ingrid Ley (E-Mail: ingrid.ley@luebeck.de Telefon: 122-6138)

Bebauungsplan 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.12.2011 und Zustimmung zum städtebaulichen Konzept

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.10.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.11.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen den Straßen Steenkamp, Am Fahrenberg, Godewind und Fehlingstraße im Stadtteil Travemünde gelegenen und im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg aufgestellt.
Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (114. Änderung).
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes soll Travemünde als Wohn- und Fremdenverkehrsort durch die Errichtung von Ferienapartments, Geschosswohnungen und eines Parkhauses/ einer Parkpalette gestärkt werden. (Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe beiliegende Begründung.)
2. Der Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2011 wird hiermit ersetzt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll durchgeführt werden.
6. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll ein externes Planungsbüro beauftragt werden.
7. Das städtebauliche Konzept (Anlage zur Begründung) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

- Ja
- Nein

Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>

- Ja

Begründung:

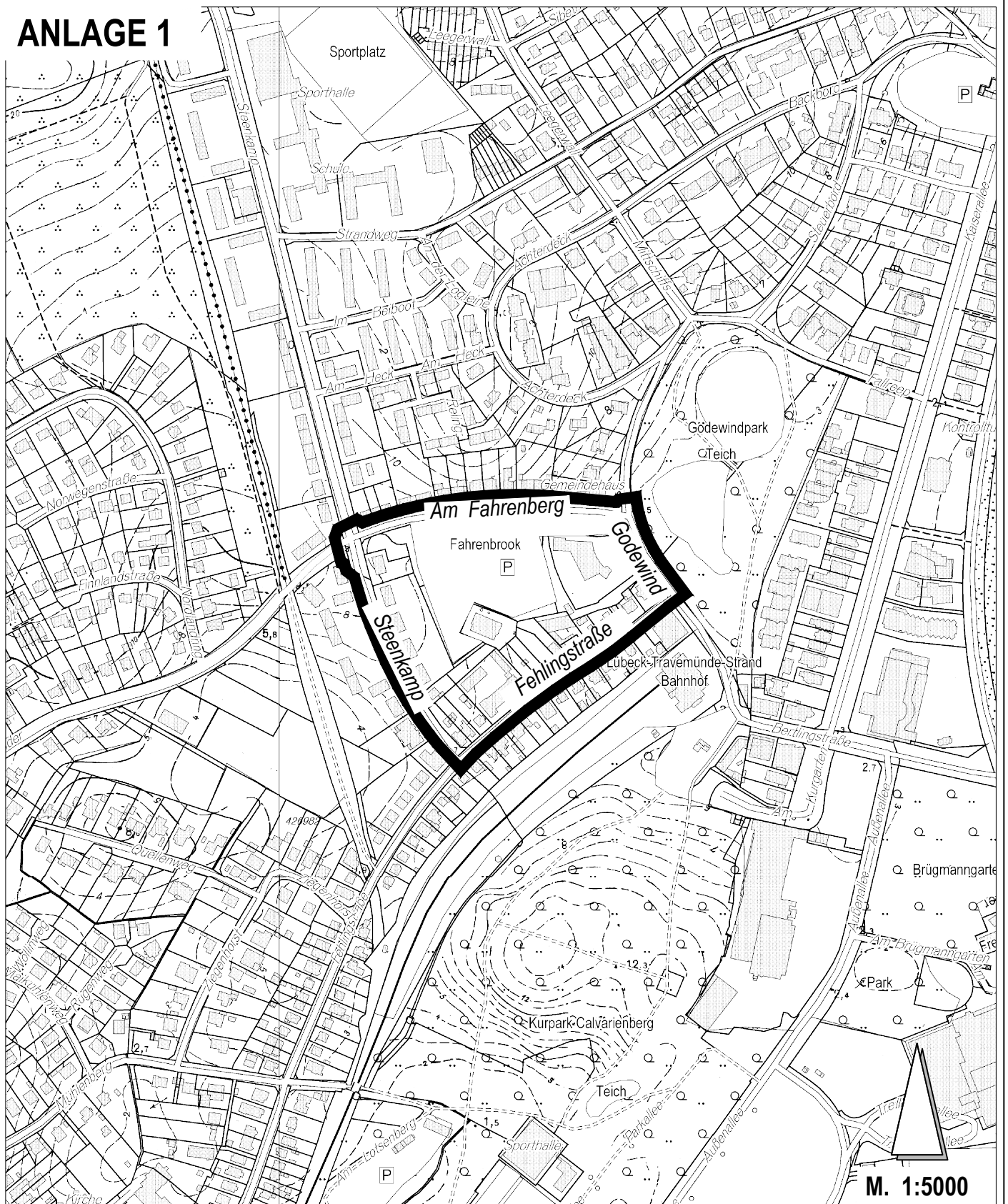
siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden

ANLAGE 1



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER 114. FNP-ÄNDERUNG
FÜR DEN TEILBEREICH : GODEWIND / AM FAHRENBURG
UND DES BEBAUUNGSPLANES 32 . 13 . 00 - GODEWIND / AM FAHRENBURG

 PLANGELTUNGSBEREICH

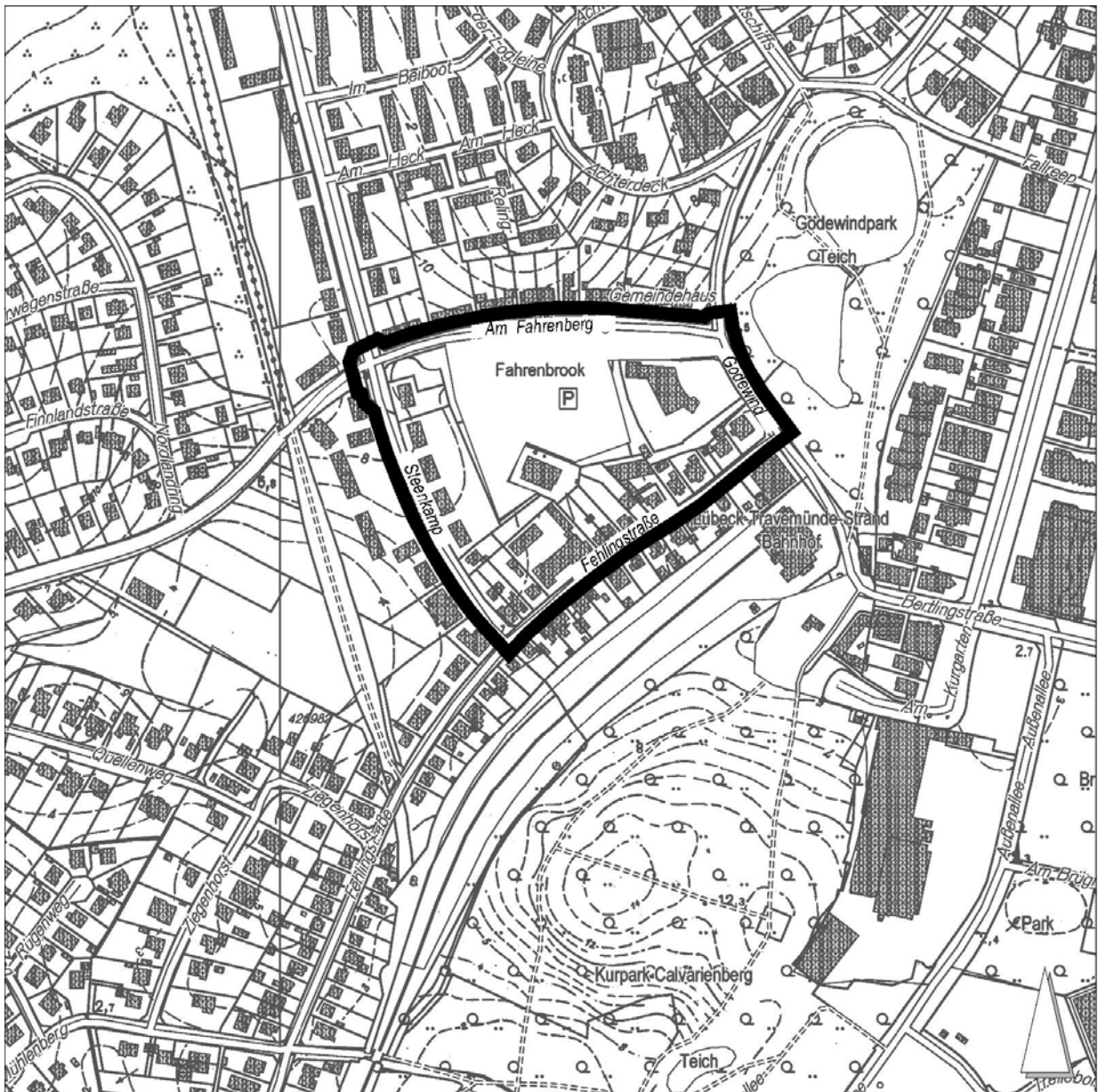
HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN - BEREICH STADTPLANUNG

**Bebauungsplan 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg
und zugehörige
114. Änderung des Flächenutzungsplanes**

Lübeck - Travemünde

**Fassung zum
Aufstellungsbeschluss
Stand: 07.10.2013**

Lageplan (Maßstab ca. 1: 10.000)



Inhalt:

1	Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung	3
2	Städtebauliche Vergleichswerte	3
2.1	Flächenwerte	3
3	Plangebiet	4
4	Städtebauliche Ausgangssituation	4
4.1	Lage im Stadtgebiet	4
4.2	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
4.3	Topographie	5
5	Planungsgrundsätze	5
5.1	Planungsrechtlicher Bestand	5
5.2	Planungsrecht	5
5.3	Entwicklungen aus anderen Planungen	5
5.4	Ziel und Zweck der Planung	6
6	Inhalt der Planung	6
6.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	6
6.2	Erschließung	7
6.3	Hochwasserschutz	7
6.4	Oberflächenentwässerung	7
6.5	Immissionsschutz	7
7	Kosten	8
7.1	Kosten der Bauleitplanung	8

1 Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung

Die Attraktivitätssteigerung des „Zentralen Kurgebietes“ in Travemünde ist eines der Schlüsselprojekte zur Verbesserung der touristischen Nutzungen und seiner Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit der Verbesserung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes. Dieses Ziel hat seinen Niederschlag in dem am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen „Masterplan für das Zentrale Kurgebiet“ gefunden. Der Tourismus hat für Travemünde eine herausragende Bedeutung, da er bedeutender Wirtschaftsfaktor ist und damit in erheblichem Maße Arbeitsplätze schafft.

Des Weiteren besteht in Travemünde eine erhöhte Wohnraumnachfrage, auch im Bereich eigentumsbildender Maßnahmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg ist unmittelbar westlich der hochwertig gestalteten Kuranlage „Godewind-Park“ und des Bahnhofs Travemünde-Strand gelegen.

Nach der Aufgabe des traditionsreichen Autohauses „Kittner“ am Godewind sollen die zentral in Travemünde gelegenen und sehr gut erschlossenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein privater Investor möchte die privaten Flächen des Autohauses „Kittner“ und die städtischen Flächen des Parkplatzes Godewind erwerben und in diesem Bereich gewerbliche Ferienapartments, ergänzende touristische Infrastrukturen sowie Geschosswohnungsbauten errichten. Das Konzept zur geplanten Bebauung ist in der Anlage zur Begründung dargestellt.

Die westlich anschließenden Flächen sind im Besitz der Hansestadt Lübeck und werden derzeit als öffentlicher gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. Hier soll der Bau eines Parkhauses/ Parkpalette ermöglicht werden, um insbesondere den saisonalen Bedarf an strand-, zentrums- bzw. kurgebietsnahen Besucherparkplätzen zu befriedigen. Unter anderem kann damit auch ein Teil der bei der vorgesehenen Umgestaltung des Leuchtenfeldes entfallenden Parkplätze ersetzt werden. Es ist vorgesehen, im Plangebiet ein Parkhaus/ Parkpalette mit zunächst etwa 200 Parkplätzen neu zu errichten und eine perspektivische Aufstockung auf bis zu 350 Parkplätzen planungsrechtlich zu sichern.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der vorgenannten Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg.

Die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg vom 19.12.2011 sind aufgrund der geänderten Planungsziele überholt, da seinerzeit ausschließlich touristische Nutzungen und ein Parkhaus mit 500 Stellplätzen als Ziel der Planung formuliert worden sind. Der Beschluss ist aufgrund der geänderten Planungsziele neu zufassen.

2 Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet: ~4,54 ha

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Gneversdorf, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 39/80 tlw., 39/86, 41/15, 41/25, 41/26, 42/1 tlw., 174/43 und 337/37 sowie Gemarkung Travemünde, Flur 3 mit den Flurstücken 61/5 tlw., 61/6, 61/7, 61/8, 61/11, 61/12 tlw., 61/13 tlw., 61/15, 61/16, 61/17, 458/61, 476/61, 485/61, 506/61, 514/61, 515/61, 516/61, 517/61, 535/61, 547/61, 560/61, 578/61, 607/61 und 608/61.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße Am Fahrenberg,
im Westen durch den Steenkamp,
im Süden durch die Fehlingstraße und
im Osten durch die Straße Godewind.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde, nordöstlich der Altstadt zwischen den Straßen Am Fahrenberg, Godewind, der Fehlingstraße und dem Steenkamp.

Unmittelbar östlich schließt der Kurpark an das Plangebiet an, in unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof Travemünde-Strand und der ZOB Travemünde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Parkplatzes Godewind, des ehemaligen Autohauses und des Blockheizkraftwerkes sowie der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung bzw. gemischt genutzten Bebauung.

4.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg umfasst zum größten Teil bereits versiegelte bzw. baulich genutzte Flächen.

An der Fehlingstraße befinden sich gemischte Bebauungsstrukturen mit Wohnen, Beherbergungsbetrieben und Handwerksbetrieben. Überwiegend findet sich eine zwei- bis dreigeschossige städtische Einzelhausbebauung vor.

In den Straßen Steenkamp und Am Fahrenberg ist eine hauptsächlich zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit großzügigen Gartenbereichen prägend.

Das Gebäude des ehemaligen Autohauses ist ein eingetragenes Kulturdenkmal, soll aber in künftige Neubaukonzepte mit eingebunden werden. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Äußere des bauzeitlichen Gebäudes, insbesondere den straßenseitigen, konkav geschwungenen Baukörper mit dem Eingangsbereich. Das Gebäude hat eine besondere Bedeutung als Belegexemplar des architektonischen Schaffens des Architekten Waldemar Hüsing (1909-1981), der am Dessauer Bauhaus ausgebildet und von Mies van der Rohe beeinflusst wurde. Von besonderer geschichtlicher Bedeutung ist die moderne Nachkriegsarchitektur in zeittypischer Bauweise mit Stahl/Glas-Konstruktion in betont leichter, feiner Formensprache als repräsentativer Industriebau, der bis heute eine annähernd gleiche Nutzung aufweist.

Die Fläche des Parkplatzes (Gemarkung Gneversdorf, Flur 3, Flurstück 41/26) befindet sich ebenso wie die Straßenflächen im Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Auf dem Parkplatz Godewind stehen heute etwa 200 gebührenpflichtige Parkplätze zur Verfügung. Die Auslastung ist saisonal stark unterschiedlich.

Im Südwesten des Parkplatzes sind Flächenanteile mit Baulasten belegt sowie mit Erbbaurechten belastet. Die restlichen Flächenanteile des Plangebietes sind in Privatbesitz. Das Blockheizkraftwerk, rückwärtige Lagerflächen eines in der Fehlingstraße gelegenen Handwerksbetriebs und rückwärtige Parkplätze eines in der Fehlingstraße gelegenen Hotels werden über den Parkplatz erschlossen.

Die Parkplatzfläche ist durch alte, hochgewachsene Pappelreihen gegliedert und randlich von Grün- und Gehölzflächen umgeben.

Durch das Plangebiet verläuft ein Regensiel DN 400 / DN 700, dass bei der Planung zu berücksichtigen ist.

4.3 Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab, der Parkplatz befindet sich gegenüber den Straßen Am Fahrenberg, Steenkamp und Fehlingstraße in einer Senke.

5 Planungsgrundsätze

5.1 Planungsrechtlicher Bestand

Flächennutzungsplan

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 103. Änderung vom 01.10.2013 stellt das Plangebiet als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken und die Bebauung am Steenkamp und an der Fehlingstraße als Wohnbaufläche dar. Der FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Bebauungsplan

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

Die Bauleitplanung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

5.2 Planungsrecht

Aktuell würde die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfolgen.

5.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan ist die betroffene Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Somit steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

Masterplan

Die Vorlage zur Fassung des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses orientiert sich am Masterplan - Zentrales Kurgebiet / Travepromenade, der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen wurde. (Pkt. 13.6, Drs.-Nr. 346)

Die Ziele des Masterplanes betreffen den vorliegenden Bebauungsplan insofern, als dass auf der Fläche des Parkplatzes Godewind ein Parkhaus mit 500 Stellplätzen als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze auf dem Leuchtenfeld, der als Landschaftspark entwickelt werden soll, unterzubringen ist. Von den Zielen des Masterplanes muss be-

zügig der Anzahl der Stellplätze abgewichen werden, da der Bau des Parkhauses nur im Zusammenhang mit einer höherwertigen Nutzung der übrigen Flächen des Parkplatzes Godewind möglich ist. Die Anzahl der Parkplätze reduziert sich nach dem vorliegenden Konzept von 500 auf 350.

Fremdenverkehrssatzung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung. Die Fläche des Autohauses grenzt östlich an den Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung Travemündes. Daher ist eine Wohnnutzung ohne Genehmigungsvorbehalt zulässig.

5.4 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Grundlagen für die weitere Steigerung der Attraktivität Travemündes als touristische Destination einerseits und als Wohnort andererseits zu schaffen.

Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Grundstücks des ehemaligen Autohauses am Godewind für Ferienapartments und der Umnutzung des Parkplatzes zu Bauflächen für Geschosswohnungsbau sowie die Errichtung eines Parkhauses im westlichen Plangebiet geschaffen werden.

Zudem sollen die bestehenden Nutzungen an der Fehlingstraße und an der Straße Steenkamp planungsrechtlich gesichert werden.

6 Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die exponierte Lage des stadtbildprägenden Gebäudes des ehemaligen Autohauses weist eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Die Umnutzung dieses Areals gegenüber der zum zentralen Kurgebiet Travemündes gehörigen hochwertigen Kuranlage „Godewind-Park“ wird sich positiv und prägend auf die Umgebung auswirken.

Unter Einbeziehung von Teilen des Hauptgebäudes des ehemaligen Autohauses sollen auf der zum Kurpark orientierten Fläche gewerbliche Ferienapartments in einem viergeschossigen Baukörper neu errichtet werden. Der Baukörper soll hierbei die geschwungene Form des ehemaligen Autohauses aufnehmen und interpretieren. Die Ferienapartments sollen durch touristische und kulturelle Angebote wie Cafe / Restaurant, Wellness-/Finesseinrichtungen ergänzt werden, die saisonverlängernd wirken können. Um die Vorplatzfläche des ehemaligen Autohauses an der Straße Godewind räumlich einzufassen und einen städtebaulichen Übergang zum benachbarten Hotel Godewind Nr. 9 zu schaffen, ist an dieser Stelle die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers geplant. Hier können Wohnnutzungen oder, im Erdgeschoss, auch touristische Angebote vorgesehen werden.

Für den östlichen Teil des Plangebiets bietet sich eine Festsetzung als Sondergebiet an.

Die westlich anschließenden Flächen sind im Besitz der Hansestadt Lübeck und werden derzeit als öffentlicher gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. Nach dem Masterplan für das Zentrale Kurgebiet in der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Fassung, soll im Bereich des heutigen Parkplatzes zwischen den Straßen Am Fahrenberg und Godewind der Bau eines Parkhauses ermöglicht werden, um insbesondere den saisonalen Bedarf an strand-, zentrums- bzw. kurgebietsnahen Besucherparkplätzen zu befriedigen und unter anderem auch einen Teil-

lersatz für an anderen Standorten entfallende Parkplätze zu schaffen. In einer ersten Stufe ist die Errichtung eines Parkhauses mit zunächst etwa 200 Parkplätzen geplant. Der Bebauungsplan soll bereits eine perspektivische Aufstockung auf bis zu 350 Parkplätze berücksichtigen.

Für das Parkhaus bietet sich eine Festsetzung als Sondergebiet an.

Das Parkhaus nimmt nur einen Teil der heutigen Parkplatzfläche ein. Die verbleibenden Flächen zwischen neu zu planendem Parkhaus und der ehemaligen Autohausfläche sollen dem Wohnungsbau zugeführt werden, um die lokale Nachfrage an zentrumsnahem Wohnraum in Travemünde, auch im eigentumsbildenden Bereich, zu bedienen. Der Wohnungsbau ist als Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen in stadtvillenähnlichen Einzelbaukörpern geplant.

Für diesen Teil des Plangebiets bietet sich eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet an.

Die Nutzungen an der Fehlingstraße sollen durch Festsetzung als Mischgebiet und die Nutzungen an der Straße Steenkamp durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

6.2 Erschließung

Das Grundstück des ehemaligen Autohauses ist über die Straße Godewind bereits erschlossen. Die Unterbringung der für die Nutzungen (Ferienapartments, Wohnen, Gastronomie, touristische Dienstleistungen) erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage erfolgen, die von den Straßen Am Fahrenberg und Godewind angefahren werden kann.

Das geplante Parkhaus soll, wie bereits der heutige Parkplatz, von der Straße Am Fahrenberg aus erschlossen werden.

Eine Zuwegung zum Heizkraftwerk ist auch nach Umsetzung der Neubauplanung weiterhin sicherzustellen.

Die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung einer rückwärtigen Zugänglichkeit des Handwerksbetriebs (Fehlingstraße Nr. 71) und des Hotels (Fehlingstraße Nr. 67) von Norden ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu klären.

6.3 Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage von Teilflächen des Plangebiets unterhalb des Bemessungswasserstandes eines 100-jährigen Hochwassers sind zur Ermöglichung einer Bebauung, die auch Wohnnutzungen zulässt, besondere Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen. Aufgrund der Lage in einer Senke bietet es sich an, große Teile der Bauflächen auf ein hochwassersicheres Niveau (min. 3,5 m über NN) aufzuheben. Eine Möglichkeit besteht darin, die geplante Tiefgarage gestalterisch in die erforderliche Aufhöhung einzubeziehen.

6.4 Oberflächenentwässerung

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im zentralen Bereich des Plangebiets ist ein Konzept zur Oberflächenentwässerung zu erstellen.

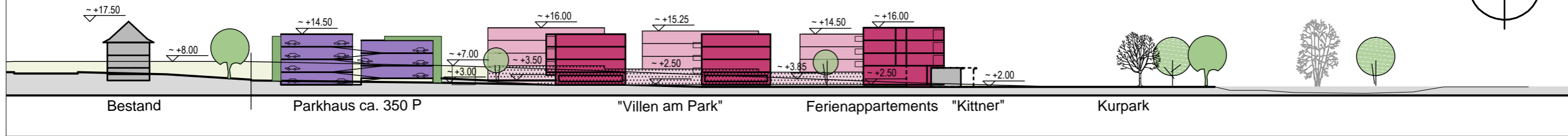
6.5 Immissionsschutz

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, inwieweit vorhandene und neu zu planende Wohnnutzungen durch den Betrieb des Parkhauses beeinträchtigt werden könnten und welche Schutzmaßnahmen ggf. erforderlich werden. Auch sind mögliche Blendwirkungen durch den Parkhausbetrieb zu untersuchen.

7 Kosten

7.1 Kosten der Bauleitplanung

Die Übernahme von im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.



Anlage zur Begründung	Lageplan + Höhen, Systemschnitt Projektentwicklung / Vorentwurf	Wohnen am Kurpark Travemünde, Ostsee Grundstück "Kittner" + Parkplatz Godewind	M.: 1:1000 26.09.2013 homü	DIPL.-ING. ULRICH SCHÜNEMANN ARCHITEKT BDA PLUTOSTRASSE 19 23562 LÜBECK TEL. 0451-502 29 93 FAX. 0451-505 95 41 info@architekt-schuenemann.de
-----------------------	---	--	--------------------------------------	---