



Lübeck, 16.06.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Anne-Katrin Lorenzen (E-Mail: anne-katrin.lorenzen@luebeck.de Telefon: 122-6132)

B-Plan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.07.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlage 2 und 5) gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.160 Frauenbüro
 - 1.201 Haushalt und Steuerung
 - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
 - 2.500 Soziale Sicherung (Team Wohnungswesen)
 - 2.530 Gesundheitsamt
 - 2.830 Kurbetrieb Travemünde
 - 3.370 Feuerwehr
 - 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
 - 3.700 Entsorgungsbetriebe
 - 3.820 Stadtwald
 - 4.041 FB-Dienste des FB 4 – Jugendhilfeplanung
 - 4.401 Schule und Sport
 - 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
 - 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
 - 5.651 Gebäudemanagement
 - 5.660 Stadtgrün und Verkehr
 - 5.660 Straßenverkehrsbehörde
 - 5.691 Lübeck Port Authority
- Überwiegend zustimmend, es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. (Zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Prüfbericht in der Anlage 1)

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

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

Ja
Nein

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht in besonderem Maße berührt werden. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO ist für die Ausgestaltung der Spielplätze und der Promenade vorgesehen.

Die Maßnahme ist:

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

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

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

Nein. Keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt.9 der Begründung.)
Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

- Anlage 1: Bericht zur Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- Anlage 3: Teil A – Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN A 3 Format)
- Anlage 4: Teil B - Text zum Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – (DIN A 4 Druckfassung)
- Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -

Senator/in Annette Borns

Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
02	Bundesnetzagentur (Schreiben vom 29.04.2014)		
	<p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG.</p> <p>Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit (Zusammenfassung):</p>	<p>Der Anmerkung wird gefolgt. Die von der Bundesnetzagentur aufgeführten Betreiber der zivilen Richtfunkstrecken bzw. die Betreiber von Radaranlagen wurden von den Planungsabsichten informiert.</p> <p>Anregungen und/oder Bedenken zur Planung wurden von den beteiligten Richtfunkbetreibern nicht vorgebracht.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren die Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber die anfragenden Stellen mitteilen. 		
	<ul style="list-style-type: none"> Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten. 		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<ul style="list-style-type: none"> Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen können nur die Richtfunkbetreiber liefern. 		
	<ul style="list-style-type: none"> Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen. 		
	<p>Zusätzlich befindet sich in der Fünf-km-Zone des Baubereichs Landradaranlagen. Ich empfehle Ihnen, sich mit deren Betreiber, siehe Anlage 3, vorsorglich abzustimmen, um eine Störung der Funkstelle auszuschließen.</p>		
	<p>Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> Ich möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt. 		
	<ul style="list-style-type: none"> Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. 		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
05 E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 29.04.2014)			
	<p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer weiteren Beteiligung der E.ON Netz GmbH wird abgesehen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
06 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 15.05.2014)			
	<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bestehende Handwerksbetriebe werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe sind daher nicht erforderlich.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
08 IHK (Schreiben vom 30.05.2014)			
	<p>Vielen Dank für die Planunterlagen. Gegen die Inhalte des Bebauungsplans 33.05.00 der Stadt Lübeck erheben wir keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
11 Kabel Deutschland (Schreiben vom 23.04.2014)			
	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.4.2014. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden die Hinweise zur Lage der Telekommunikationsanlagen beachtet. Um ggfs. erforderliche Umverlegungsarbeiten von Telekommunikationsanlagen zu koordinieren, wird min. 3 Monate vor Baubeginn die Kabel Deutschland GmbH von</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p>	den geplanten Maßnahmen informiert.	
12	Kreishandwerkerschaft Lübeck – Haase Segel GmbH (Schreiben vom 08.05.2014)		
	Mit Schreiben vom 28. April d.J. baten Sie um eine Stellungnahme zum Projekt „Waterfront“ auf dem Priwall.		
	Grundsätzlich halten wir eine Modernisierung bzw. Angleichung der Umgebung des Priwall Yachthafens an den heutigen Standard für überfällig. Wenn dieses im Rahmen der Baumaßnahmen des Waterfront-Projektes geschieht, kann das nur recht sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden nicht erhoben. Der Inhalt der Stellungnahme beschäftigt sich überwiegend mit Fragestellungen, die für den Bebauungsplan keine Relevanz haben bzw. nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden können Darüber hinaus sind viele der Anregungen bereits in die Planung eingeflossen. Weitere Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der technischen Planumsetzung berücksichtigt.	zur Kenntnis nehmen
	Eine Modernisierung des Passathafens an den heutigen Standard ist nicht nur aus Sicht des „Sich Wohlfühlens“ der im Hafen liegenden Wassersportler und des Tourismus wichtig, sondern auch um der Konkurrenzsituation der Yachthäfen untereinander Rechnung zu tragen.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Aus der Sicht eines vom Wassersport lebenden Geschäftes gibt es in der Ausführung der Baumaßnahmen und des Betrieb des Yachthafens einiges zu berücksichtigen:</p>		
	<p>Es muss gewährleistet sein, dass mit einem Montagewagen auch dicht an den betreffenden Liegeplatz bzw. Steg des Kunden gefahren werden kann um Materialien zu ent- oder beladen. Das kann kurzzeitig erfolgen um danach das Fahrzeug auf einem „Kurzzeitparkplatz“ abzustellen. Dieses Verfahren ist notwendig um auch teilweise lange Werkstücke an Ort und Stelle zu schaffen. Die Möglichkeit des Parkens auf dem Kurzzeitparkplatz ist notwendig um lange Arbeitswege/zeiten zu sparen. Insgesamt dient die beschriebene Verfahrensweise auch und besonders dazu, die Kosten für den Wassersportler erträglich zu halten.</p> <p>Es darf auf keinen Fall dazu kommen, dass Lieferfirmen von dem Seglerparkplatz aus der jenseits (südlich) der Mecklenburger Landstraße geplant ist – ihre Kunden betreuen müssen. Dieser Platz ist nicht auf dem Bebauungsplan eingezeichnet, aber in Gesprächen der Wassersportler mit der Stadtverwaltung ernsthaft ins Auge gefasst wird.</p>		
	<p>Die Einfahrt auf den Kurzparkplatz darf nicht durch bürokratische „Mittel“ behindert sein! Das Be- und entladen vor dem Steg darf nicht durch bürokratische „Mittel“ oder übereifrige Hafenmeister oder ähnliches Personal behindert sein!</p>		
	<p>Die Kosten für die Kurzparker müssen sich in einem ortsüblichen Tarif bewegen. Oder mittels einer Saisonkarte abgedeckt werden.</p>		
	<p>Auf keinen Fall darf der mit SO3 bezeichnete Parkplatz</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>DER Parkplatz für die Wassersportler werden. ! Allein für die Anzahl der Fahrzeuge der Wassersportler ist dieser schon zu knapp bemessen. Wenn dieser auch noch mit Touristen zusammen genutzt werden soll, wird der Platz ein ewiges Ärgernis sein. Sowohl für die Wassersportler als auch für die Touristen. Und dem Gesamtobjekt schaden.</p>		
	<p>Allgemeines: Travemünder Woche: Bis jetzt können viele Teilnehmer der TW auf dem Gelände rund um den Hafen campen. Das wird, wenn der Plan 33.05.00, Teil A, verwirklicht wird, nicht mehr möglich sein! Auch wird es nicht mehr möglich sein die Trailer der Boote zu parken, da schlicht Platz fehlen wird. Es sei denn es wird der südlich der Mecklenburger Landstraße angedachte Parkplatz verwirklicht. Dann könnten sowohl die Trailer zwischen geparkt als auch gecamppt werden (jedoch eingeschränkt weil Duschen und Toiletten fehlen werden). Es wird geschätzt, dass die TW wegen der fehlenden Möglichkeiten zu campen sofort um 30 Prozent zurück gehen wird.</p> <p>Da die TW sehr stark von Seglern aus dem Binnenland als DIE preiswerte Möglichkeit auf See Regatta zu segeln genutzt wird und vom familiären Flair lebt, wird die TW auch durch den Wegfall von zeitweiliger Campingmöglichkeit und den entstehenden Imageschaden leiden und weiteren Zuspruch verlieren.</p>		
	<p>Die Promenade ist als reine Fußgängerzone ausgewiesen. Das halten wir für keine gute Lösung. Das Fahrrad ist heute ein wichtiger Teil des Tourismus. Zumal die Benutzung der Fähre (nicht nur) für PKWs sehr teuer ist, kommen viele Touristen und Wassersportler mit dem Fahrrad auf den Priwall. Die Promenade/Uferstraße war immer für Fußgänger und Radfahrer gleichzeitig nutzbar. Das sollte</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	auch in Zukunft so sein.		
	Die Stege sollten auf jeden Fall über entsprechende Rampen mit einem Handkarren erreichbar sein.		
	Für Rollstuhlfahrer muss es einen Bootssteg mit einer entsprechenden flach verlaufenden Rampe geben.		
	Trotz weiter Fortschreiten des Durchschnittsalters der Wassersportler und Touristen sollten es auch in Ufernähe Betätigungsmöglichkeiten für Kinder geben. Dieser sollte lichtdurchflutet und nicht wie jetzt geplant im Wald versteckt sein. In anderen Häfen in der Lübecker Bucht gibt es gute Beispiele wie dieses Thema für Kinder und deren Eltern gelöst werden kann.		
	Für seglerische Großveranstaltungen, besonders im Jollenbereich, muss genügend Fläche als Takelplatz vorhanden sein. Wir bezweifeln sehr stark, dass der ausgewiesene „Seglerplatz“ groß genug ist.		
	<p>Die mit SO 1.2 ausgewiesenen 4 Gebäude mit einer Bauhöhe von bis 25 Meter über NHN stehen absolut zu dicht am Wasser. Wie es in anderen Marinas, in denen auch sehr dicht am Wasser gebaut wurde, geschehen ist, wird die Bebauung auch im Passathafen dazu führen, dass die dicht am Ufer befindlichen Liegeplätze aufgegeben werden.</p> <p>Die Gebäude werden die Wassersportler erdrücken. Um den Yachthafen einigermaßen profitabel betreiben zu können werden die Einnahmen aus allen Liegeplätzen benötigt. Die 4 Gebäude SO1.2 gehören nicht in unmittelbare Ufernähe!</p>		
	Die 4 bis zu 60 Meter langen Gebäude werden aus der		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>aufwendig geplanten Ufer-Promenade eine normale Straße machen. Eine Promenade hat die Aufgabe Spaziergänger zum „Promenieren“ und zum Verweilen zu veranlassen. Spaziergänger, Touristen wie Einheimische und Wassersportler, wollen sich wohlfühlen und genießen. Das ist auf einer normalen Straße kaum möglich. Eine Promenade ist erst dann eine Promenade wenn der Blick frei über das Wasser/Yachthafen schweifen kann. Waterfront lebt vom Flair des Yachthafens und dem Blick auf die Trave. Die 4 großen Gebäude in unmittelbarer Ufernähe werden aus Sicht der Wassersportler, Touristen und Käufer von Wohnungen des Waterfrontprojekts sicherlich äußerst negativ beurteilt werden.</p>		
	<p>Auf der Planzeichnungserklärung ist zwar das Symbol für WC/Duschen verzeichnet, auf dem Plan ist keine Position für Sanitäre Einrichtungen vorhanden. Entweder müssen die Sanitären Einrichtungen (und besonders das Hafenmeisterbüro) an zentraler Stelle gebaut werden. Oder es muss 2 Sanitären Einrichtungen geben, jeweils am Anfang und Ende des Hafens.</p>		
	<p>Wir hoffen Sie können mit unseren Überlegungen an entsprechender Stelle der Verwaltung Einfluss nehmen. Erwähnen möchten wir, dass diverse Überlegungen auch aus Gesprächen mit betroffenen Wassersportlern stammen.</p>		
15	Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (Schreiben vom 08.05.2014)		
	<p>Nach Sichtung der Unterlagen möchte die LHG an die Stellungnahmen vom 20.04.2010 und 05.01.2011 an die Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung verweisen (s. Anlage). In diesen Schreiben hat die LHG ausführlich zu der Zwei-</p>	<p>Im Zusammenhang mit der 98. Änderung des FNP - Priwall Waterfront sind diese Stellungnahmen vorgebracht und einer Abwägung unterzogen worden. Der 2-schiffige Ausbau der Trave in diesem Abschnitt ist</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>schiffbarkeit in der Travemünder Enge und zu möglichen negativen Auflagen und Auswirkungen für den Hafenumschlag und Hafenstandort in Travemünde und Lübeck Stellung bezogen.</p> <p>Neuere Erkenntnisse zum Ausbau des Priwall Waterfront Projektes, Teilbereich I, liegen der LHG nicht vor.</p> <p>Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	nicht berücksichtigt worden.	
19	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Lübeck (Schreiben vom 07.05.2014)		
	Ich teile Ihnen aus den Bereichen Landwirtschaft und ländliche Entwicklung mit, dass zur o. g. Planung der Hansestadt Lübeck keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind. Die übersandte Planausfertigung reiche ich zu meiner Entlastung zurück.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
20	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Südost Außenstelle Lübeck (Schreiben vom 07.05.2014)		
	Ich empfehle die immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
20	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 07.05.2014)		
	Ich bestätige den Eingang Ihres o. a. Schreibens und teile Ihnen aus den Bereichen Landwirtschaft und ländliche Entwicklung mit, dass zur o. g. Planabsicht der Hansestadt Lübeck keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind. Die übersandte Planausfertigung reiche ich zu meiner Entlastung zurück.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
21	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, Kiel (Schreiben vom 20.05.2014)		
	Zum Bebauungsplan Nr. 33.05.00 für das Gebiet „Priwall Waterfront, Teilbereich 1“ in der Hansestadt Lübeck nehme ich wie folgt Stellung:		
	Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine grundsätzlichen küstenschutzrechtlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für diesen Bereich nicht. Das Landeswassergesetz verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Beides ist hier nicht zutreffend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Das Planungsgebiet liegt an der Untertrave an einem Sportboothafen. Ich gehe davon aus, dass eine Beeinträchtigung von Küsten- und Hochwasserschutzanlagen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht eintritt. Genehmigungspflichten nach §§ 77, 78 LWG an Küstenschutzanlagen bestehen unter dieser Voraussetzung nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beeinträchtigungen von Küsten- und Hochwasserschutzanlagen durch die geplanten Maßnahmen können ausgeschlossen werden.	zur Kenntnis nehmen
	Sollten sich durch die 4 dargestellten Sondergebiete SO 1.2 direkt am Sportboothafen im weiteren Planungsverlauf Beeinträchtigungen ergeben, bitte ich um entsprechende Beteiligung. Gegebenenfalls sind küstenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß §§ 77 und/oder 78 LWG erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Beeinträchtigungen des Sportboothafens durch die Planung ist ebenfalls nicht zu rechnen.	zur Kenntnis nehmen
	Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden Aussagen zum Hochwasserschutz konkretisiert.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.</p> <p>In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m, - Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m, - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m, - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m. 		
	<p>Die Niederungsgebiete unter NHN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden, die obigen Grundsätze entsprechend eingehalten werden.</p>		
	<p><u>Empfehlungen:</u> Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.</p>	<p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird festgesetzt, dass bei Räumen die dem Aufenthalt von Personen dienen, die Oberkante des Erdgeschossfußboden 3,50 m über NHN nicht unterschreiten darf, so dass die Erdgeschosse ausreichend gegen Hochwassergefahren geschützt sind.</p> <p>Ein Ausschluss oder die Limitierung von Kellergeschossen kommt nicht in Betracht, da sich der Bau von Unter- oder Kellergeschossen in Form einer „Schwarzen“ oder „Weißen Wanne“ oder mit einer Innenabdichtung zwar teurer und schwieriger gestaltet, die Entscheidung über den Bau solcher hochwassergeschützten Kellergeschos-</p>	<p>ist z. T. berücksichtigt</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
		se bei den jeweiligen Bauherrn verbleiben soll.	
	<p>Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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, Dammbalken, Sandsäcke, etc.) ✓ Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc. 	<p>Auf eine Festsetzung von baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen bei Unterschreitung der Hochwasserlinie wird verzichtet, da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens solche Maßnahmen zur Hochwasser- und Gefahrenvermeidung verbindlich zur Auflagen gemacht werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
	<p>Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bisher, stehen in dem Hafenmeistergebäude an einem sicheren Standort Einrichtungen für Einsatzkräfte zur Verfügung.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Hinweise:</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	zur Kenntnis nehmen
	Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.		
	<p>Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.</p> <p>Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p>		
25	Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei (Schreiben vom 06.06.2014)		
	Die Stadt Lübeck beabsichtigt im Wesentlichen, in dem Gebiet „Priwall Waterfront, Teilbereich I“ im Stadtteil Travemünde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienappartements, Ferienhäusern und von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur zu schaffen. Daneben sind die Neugestaltung der Hafepromenade und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Mecklenburger Landstraße geplant. Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:		
	Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.</p> <p>Die Planung umfasst einen Teilbereich der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck. Diese ist seit dem 13.04.2011 wirksam.</p>		
	<p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	<p>Aus Sicht des Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Die Zweckbestimmung der SO sollte in der Planzeichnung ablesbar sein.</p>	Dem ergänzenden Hinweis wird gefolgt. In der Planzeichnung wird die jeweilige Zweckbestimmung der SO-Gebiete in der Nutzungsschablone aufgeführt.	berücksichtigen
28	Polizeidirektion Lübeck -Sachgebiet 1.3, (Schreiben vom 20.05.2014)		
	<p>Bei der Durchsicht der Planungsunterlagen ist aufgefallen, dass der verkehrsberuhigte Bereich (Zeichen 325) im Zuge der Planstraßen A, B, C und D unzulässige Ausmaße erreicht. In dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 11.12.2009 über die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen wird die maximale räumliche Ausdehnung von verkehrsberuhigten Bereichen festgelegt.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird durch die Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung die gewollte städtebauliche Zielsetzung der Stadt Lübeck zum Ausdruck gebracht, für das Plangebiet Straßenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die zu diesem Zweck ausgewiesenen befahrbaren Straßen sollen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier	nicht berücksichtigen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
		<p>eine untergeordnete Bedeutung hat. Innerhalb des Plangebietes müssen die Straßen jedoch unterschiedlich große Verkehrsmengen aufnehmen. Dies wird deutlich in den jeweils gewählten Ausbauprofilen der Straßen, die sowohl im Mischungsprinzip als auch im Trennungsprinzip vorgesehen sind. Eine Temporeduzierung ist auf allen Planstraßen generell vorgesehen. Die Dimensionierungen der Straßenverkehrsflächen sind gewählt worden, um sowohl den Anforderungen nach ausreichender Verkehrssicherheit als auch den funktionellen und gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können. Die finale Form der Verkehrsberuhigung (Tempo 20 oder Tempo 30-Regelung) sowie die Straßenbeschilderung erfolgt erst nach Fertigstellung der Straßenverkehrsflächen.</p>	
	<p>In dem Erlass heißt es: „Die Größe eines verkehrsberuhigten Bereichs ist so zu bemessen, dass jedes Ziel innerhalb des Bereichs für den aus einer beliebigen Richtung einfahrenden Verkehrsteilnehmer nach höchstens 300 m Fahrstrecke erreichbar ist.“ (Der Erlass ist in der Anlage beigefügt.)</p>		
	<p>In dem hier vorliegenden Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront- wird die zulässige Größe des verkehrsberuhigten Bereichs deutlich überschritten, so dass deren Einrichtung rechtlich nicht zulässig ist. Von Seiten der Polizeidirektion Lübeck wird die Umwandlung des betroffenen Bereichs in eine Tempo-30-Zone gemäß Zeichen 274.1-50/274.2-50 angeregt. Damit einhergehend sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit auf den höhen- gleichen Ausbau des Straßenraumes verzichtet und eine Trennung der Verkehrsarten durchgeführt werden.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
29	Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 27.04.2014)		
	Der Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck hat zum obigen Bebauungsplan nur die Anmerkung, dass nirgendwo deutlich gemacht wird, wie lang die Wege zur Grundversorgung mit Lebensmittel sind.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes sollen sich insbesondere entlang der Promenade auch Lebensmittelgeschäfte ansiedeln, um die Grundversorgung der neuen Bewohner und Gäste des Quartiers zu sichern.	zur Kenntnis nehmen
30	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Schwerin (Schreiben vom 03.06.2014)		
	Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich aus Sicht der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden wie folgt Stellung: 1. Naturschutz und Landschaftspflege Nach § 5 Nr. 3 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.	Zu 1.) wird zur Kenntnis genommen	
	Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Der Stellungnahme liegen folgende Antragsunterlagen zugrunde: - Anschreiben (15.04.2014) - Bebauungsplan 33.05.00 - Begründung zum Bebauungsplan (Fassung vom 15.04.2014) Unabhängig von der Regelzuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gemäß § 6 NatSchAG M-V gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgenden Hinweis:		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Der Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall - Waterfront, Teilbereich I befindet sich in mittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“. Für dieses FFH-Gebiet wird derzeit ein Managementplan erarbeitet. Der aktuelle Bearbeitungsstand kann auf der Homepage meines Amtes [http://www.stalu-mv.de] (Suchbegriff: DE 2031-301) eingesehen werden.</p> <p>Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.</p> <p>Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen zu der Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen des o. g. FFH-Gebietes. Durch das zusätzliche Aufkommen von Feriengästen können erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere der Küstenlebensraumtypen nicht offensichtlich ausgeschlossen werden. Daher ist die Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet nachzuweisen.</p> <p>Der Schutzzweck und die Erhaltungsziele für dieses FFH-Gebiet sowie die Lage der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie können dem in Bearbeitung befindlichen Managementplan entnommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anhand des heutigen Standes der Voruntersuchungen kann festgestellt werden, dass Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete z.Zt. nicht erkennbar sind.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>2. Wasser Wasserwirtschaftliche Belange in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt.</p>	<p>Zu 2.) wird zur Kenntnis genommen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
31	Stadtwerke Lübeck Netz GmbH (Schreiben vom 20.05.2014)		
	Bezug nehmend auf den oben genannten Bebauungsplan, Stand 11.04.2014, nehmen wir wie folgt Stellung:		
	Die im Begründungstext, unter Pkt. 5.4 aufgeführte Überschrift bitten wir in Wärme-, Energie- und Trinkwasserversorgung zu ändern.	Die Begründung zu Punkt 5.4 wird angepasst.	berücksichtigen
	Ferner bitten wir den Pkt. 5.5 im Begründungstext wie folgt zu ergänzen: Die auf der Fläche nördlich der Mecklenburger Landstraße gelegene Gasdruckreglerstation und Netztrafostation, sowie der Standort für die Errichtung einer neuen Netztrafostation (Ersatz einer bestehenden Anlage) werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.	Die Begründung zu Punkt 5.4 wird ergänzt. In der Planzeichnung wird eine neue Fläche für Versorgungsanlagen nördlich der Mecklenburger Landstraße zur Errichtung einer neuen Netztrafostation ausgewiesen.	berücksichtigen
	Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Wärmeversorgung teilen wir Ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird. Für die Erschließung der Telekommunikationsanbindung bitten wir um eine exklusive Berücksichtigung der TraveKom mbH.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Wir weisen darauf hin, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmewärmeoption.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Diesbezüglich möchten wir auf den Pkt. 3a im Ergebnisprotokoll zum Thema technische Erschließung, vom	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>18.03.2014 verweisen. Hier wurde bereits über einen möglichen BHKW-Standort auf dem ehemaligen Krankenhausgelände nahe Haus V und VI erörtert. Des Weiteren wäre unsererseits eine Fläche innerhalb des Bebauungsplanes, im Teilgebiet SO 1.4 / SO 3 ebenfalls denkbar. Für Fragen und weitere Standortabstimmungen steht Ihnen Herr Giercke vom Bereich Erzeugung, Telefon 04518881910 gern zur Verfügung.</p>		
	<p>Für Leitungstrassen, die nicht im öffentlichen Verkehrswegen liegen / gelegt werden ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Für Wartungszwecke, Reparaturarbeiten und Störungsbehebungen muss eine Zugangsberechtigung zum Gelände für Stadtwerke Lübeck Netz GmbH-Mitarbeiter / -Fahrzeuge und Drittbeauftragte jederzeit gewährleistet sein.</p>	<p>Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend Räume vorhanden um die Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Sollte die Verlegung von Leitungen in privaten Grundstücksflächen notwendig werden, können die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Grundbucheintragungen gesichert werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
32	Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 21.05.2014)		
	<p>Nach einer Überprüfung der zugesandten Unterlagen dürfen wir Ihnen folgendes mitteilen:</p>		
	<p>1. Linien- und Fährverkehr Die Haupteinfahrtsstraße für den heutigen ÖPNV-Verkehr des Priwalls, ist die Mecklenburger Landstraße, diese führt teilweise am südlichen Rand des Bebauungsgebietes vorbei.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zu 1.) Die Aussagen zum ÖPNV, insbesondere zur Busverbindung des Priwalls über die Linie 38 und zu den Fährverbindungen werden in der Begründung ergänzt. Über die Verlegung der Bushaltestelle Kreuzungsbereich Mecklenburger Landstraße/Planstraße Teil I / Pötenitzer Weg wird nach Realisierung der Ferienhäuser entschieden.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Der Öffentliche Personen Nahverkehr auf dem Priwall wird von der Lübeck Travemünder Verkehrsgesellschaft (LVG) mit der Linie 38 von Montag bis Samstag, derzeit in einem zwei Stundentakt durchgeführt. Sonn-</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	und Feiertags wird der Priwall nicht bedient.		
	Die Linie 38 befährt den Streckenabschnitt Wellenschlag -Mecklenburger Landstraße -Wiekstraße - Priwallfähre und weiter in Travemünde bis zum Gewerbegebiet "Gneversdorfer Weg".	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Als weiteres ÖPNV-Angebot auf dem Priwall gibt es saison bedingt die Personenfähre (Norderfähre) und die ganzjährig verkehrende Autofähre (an der Mecklenburger Landstraße).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Wir bitten Sie den Linien-und Fährverkehr in Ihrer Begründung unter dem Punkt 5.3.3 "Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) mit aufzunehmen bzw. zu aktualisieren. Da die aktuelle Lage der Haltestelle "Mecklenburger Landstraße" nicht am Haupteingangsbereich (Planstraße Teil I) liegt, regen wir an, die Haltestelle an den Kreuzungsbereich Mecklenburger Landstraße/Planstraße Teil I / Pötenitzer Weg zu verlegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Sie Schreiben unter 5.3.3 weiter, "Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck", welchen Standard aus dem 2. RNVP meinen Sie?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Wenn Sie aus dem 2. RNVP die Haltestellen-Einzugsbereiche aus der Rubrik "Zugeordnete Stadtbezirke / Siedlungsgebiete" nehmen , ist Travemünde (ohne Zentrum) ohne Standards und das "Ostseebad Travemünde" mit einem Haltestellen Einzugsbereich von 400m angegeben, laut Ihren mitgelieferten Plan sind die Einzugsbereiche aber bis zu 500m.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>In dem zukünftigen 3. RNVP wird es für den Priwall keine Standards mehr geben. Damit allerdings keine Erschließungslücke entsteht, wird die Linie trotz derzeit geringer Nachfrage auch weiterhin den Priwall über die Mecklenburger Landstraße bedienen. Das derzeitige Angebot eines 120-min-Takts stellt dabei ein Optimum in der Bedienung dar. Die Bedienung ist zurzeit ohne zusätzliche finanzielle Belastungen nicht zu verbessern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>2. Punkt aus der Begründung des Bebauungsplanes 33.05.00 <i>Punkt 2.1 Verkehrliche Erschließung Seite 8</i> Der Travemünder Hafengebäude sowie der Strandbahnhof werden mit der Linie 35 und nicht mit der Linie 38 bedient. Aus der Linie 35 wird ab Gewerbegebiet "Gneversdorfer Weg" die Linie 38, die sofort in Richtung Priwall weiter fährt und den Priwall bedient.</p>	<p>Zu 2.) In Bezug auf die Aussagen zur Busverbindung des Travemünder Hafengebäudes wird die Begründung überarbeitet.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>3. Bauphase Wir gehen davon aus, dass die Straße "Mecklenburger Landstraße" während und nach der Bauphase für den Linienverkehr frei befahrbar bleibt. Sollte dieses nicht der Fall sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Sollten Einschränkungen des Busverkehrs während der Bauphase notwendig werden, wird die Stadtverkehr Lübeck GmbH rechtzeitig benachrichtigt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Verkehrsplanung/Mobilitätsmanagement Die Stadtverkehr Lübeck GmbH und die Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft sehen zurzeit keine weiteren Auswirkungen auf das Liniennetz des ÖPNV.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
34	TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 22.04.2014)		
	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die TenneT TSO GmbH wird nicht mehr am weiteren Planverfahren beteiligt.	zur Kenntnis nehmen
35	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 22.05.2014)		
	Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anforderungen aus der Stellungnahme zur 59.1 - Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2008 einschließlich der Ergänzung vom 26.01.2009 -3-213.3/40 gelten im vollen Umfang auch für diesen Bebauungsplan und sollten in ausreichendem Maße in die textlichen Ausarbeitungen aufgenommen werden. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich, dabei folgende Hinweise direkt in die Planzeichnung aufzunehmen:		
	Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelun-	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Planzeichnung werden zwei Hinweise in Bezug auf eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen, sowie auf die Ausgestaltung von Anlagen und ortsfesten Einrichtungen aufgenommen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	gen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.		
	Festzustellen ist eine unzureichende Wiedergabe der Kabellagen der WSV in der Planzeichnung. Der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Promenade Passathafen u.a. die aktuellen Kabellagepläne der WSV übergeben. Mit Schreiben des WSA Lübeck vom 29.12.2012 -3-263.6/0 wurde insbesondere auch auf das in 2011 verlegte Lichtwellenleiter (LWL) hingewiesen. Auf Grund der Bedeutung dieser Kabel für die Schifffahrtszeichen an der Trave ist die Funktionstüchtigkeit der WSV-Kabel dauerhaft und uneingeschränkt -auch während einer Baumaßnahme -zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ist dementsprechend zu überarbeiten.	Die Berücksichtigung der Anmerkungen erfolgt im Rahmen der technischen Planumsetzung.	zur Kenntnis nehmen
	Zu kommentieren ist zudem die ausgewiesene Grenze des Bebauungsplanes am Anleger der Fußgängerfähre, da der jetzige Sicherheitsabstand der baulichen Anlage zum Fahrwasser erforderlich und auch künftig einzuhalten ist. Ich möchte Sie bitten, die vorstehenden Anmerkungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Anhängend übersende ich zwei Kabellagepläne von dem betroffenen Bereich auf Priwall. Auf dem relativ neuen Plan erkennen Sie eine Neuverlegung aus den Jahren 2010 - 2011 um den von Ihnen zu überplanenden Bereich herum betroffen. Auf dem zweiten Plan erkennt man eine alte Kabeltrasse, an der Uferlinie zu unserem Kabeldüker östlich der Passat, hier sind über dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck genauere Lagepläne abrufbar.	Die Kabellagepläne werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
37	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn I (Schreiben vom 26.05.2014)		
	<p>Nach Auswertung der im Betreff genannten Unterlagen bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Bei der o.g. Maßnahme sind militärische Belange berührt, aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Ich bitte mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck der Bekanntmachung bzw. der Baugenehmigung unter Angabe meines Zeichens zu übersenden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
38	Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 23.04.2014)		
	Auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Timmendorfer Strand im Planaufstellungsverfahren der Hansestadt Lübeck nicht berührt werden und somit keine Bedenken gegen das beabsichtigte Verfahren bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
39	Amt Schönbergerland (Schreiben vom 02.06.2014)		
	<p>Die Stadt Dassow hat zum vorliegenden Entwurf in Ihrer Sitzung am 14.05.2014 beraten und möchte hiermit folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Die Stadtvertretung Dassow hat bereits die Planungsabsichten der Hansestadt Lübeck im Zusammenhang mit der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits 2008 und 2010 zur Kenntnis genommen und Stellungnahmen abgegeben, die wie folgt lauteten:</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Hansestadt Lübeck den Nachweis führt, dass negative Auswirkungen auf die Stadt Dassow einschließlich der Ortsteile Pötenitz und Harkensee ausgeschlossen werden, hat die Stadtvertretung der Stadt Dassow keine Bedenken vorzubringen.</p>	Das angeregte Verkehrsgutachten liegt vor, negative Auswirkungen auf die Straßen des Nachbarkreises sind nicht zu befürchten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Hierzu hat die Hansestadt Lübeck den Nachweis zu führen, dass die vorhandene Infrastruktur der Stadt Dassow insbesondere zwischen dem Priwall und der Bundesstraße nicht zusätzlich belastet wird. Es ist sowohl ein verkehrstechnischer Nachweis sowie eine FFH-Verträglichkeit unter Berücksichtigung der touristischen Entwicklung der Stadt Dassow durchzuführen.</p> <p>Gleichzeitig möchte die Stadt Dassow darauf hinweisen, dass eine bloße Stellungnahme im Rahmen der Lübecker Entwicklungsabsichten nicht als ausreichend geeignet erscheint. Die Stadt Dassow erarbeitet derzeit eine Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031-301)“ im Küstenbereich der Gemeinde Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklung in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf.</p> <p>Daher hält die Stadt Dassow einen dringenden Informationsaustausch mit der Hansestadt Lübeck für erforderlich und bittet um einen Gesprächstermin zur Darstellung der Inhalte und Ziele der FFH Verträglichkeit.</p>		
	<p>Nach Sichtung der nun vorliegenden Unterlagen der 98. F-Planänderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 33.05.00 der Stadt Lübeck ist folgendes festzustellen:</p> <p>In Bezug auf die Gebiete Europäischer Bedeutung wird in den Planunterlagen auf die Gebiete Traveförde und angrenzende Flächen sowie das EU Vogelschutzgebiet Traveförde eingegangen.</p> <p>Auswirkungen für das FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave werden nicht bewertet. Auch Auswirkungen auf das SPA Vogelschutzgebiet Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See finden sich nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anhand des heutigen Standes der Voruntersuchungen kann festgestellt werden, dass Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete z.Zt. nicht erkennbar sind.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Hier hat die Hansestadt Lübeck nachzuweisen, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes im FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave durch die geplante Maßnahme Priwall-Waterfront nicht eintritt. Dabei sind die Ziele im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow für den nördlichen Teil (ehem. Gemeinden Pötenitz und Harkensee) zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere unter dem Bezug auf die Stellungnahme der Hansestadt Lübeck zum Entwurf des nördlichen (Teil-) Flächennutzungsplanes ist hier eine rechtseindeutige Darlegung wichtig. Daher hält die Stadt Dassow einen gemeindenachbarlichen Informationsaustausch mit der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich und bittet nochmals um einen Gesprächstermin.</p>		
45	NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 20.05.2014)		
	<p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben die von seinem örtlichen Bearbeiter verfasste, diesem Schreiben beigefügte Stellungnahme ab. Diese gilt gleichermaßen für den NABU Schleswig Holstein und den NABU Lübeck.</p>		zur Kenntnis nehmen
	<p>Wie bereits in unseren Stellungnahmen zu den bisherigen Planungs- und Verfahrensabschnitten verschiedentlich dargelegt, kann gerade auch diese abschließende Großplanung im Interesse der gesamten Naturräumlichkeit des Priwalls keine Zustimmung finden. Sie wird letztlich zu einer endgültigen und absoluten Umwandlung der wesentlichen Bereiche an der Travemündung und damit zu einer vollständigen Entwertung dieses Raumes aus Naturschutzsicht führen. Aus einem einstigen "Volksbad" Lü-</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dessen Darstellungen den Zielen der Landesplanung zur Stärkung der Nutzungen „Tourismus und Freizeit an diesem Standort entsprechen („Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen, Freizeit und Erholung“). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 werden diese Ziele nun auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.</p> <p>Eine vollständige Entwertung des Raumes aus natur-</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>becks, das über Jahrzehnte der Jugend und den weniger wohlhabenden Bürgern als Urlaubs- und Erholungsziel diente, entsteht nunmehr endgültig ein nur dem Kommerz und der Touristikindustrie dienendes städtisches Areal.</p>	<p>schutzfachlicher Sicht, wie vom Einwander befürchtet, findet nicht statt. Die Auswirkungen der Umsetzung des Planes wurden anhand naturschutzfachlicher und – rechtlicher Kriterien geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Es werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgesetzt.</p> <p>Zur Erfolgskontrolle und ggf. Anpassung von Maßnahmen ist ein mit der Naturschutzbehörde abzustimmendes Monitoring festgesetzt.</p> <p>Der Priwall und hier insbesondere die Promenade und der Strand stehen nach wie vor allen Besuchern des Priwall zur Verfügung.</p>	
	<p>Jugendfreistätten sind auf dem Priwall u. W. weitgehend verschwunden, und auch der Campingplatz soll nunmehr überbaut werden; ebenfalls Teile der Segler müssen offenbar weichen. Statt der zumindest im Winterhalbjahr der Natur zugutekommenden beruhigten Bereiche hier (Winterlager, wenig Camping betrieb) entsteht – zusammen mit den bereits vorhandenen 6 Feriendörfern - nun eine ganzjährige, ausschließlich den Interessen der Wirtschaft dienende, dicht bebaute Touristiklandschaft.</p>	<p>Das Freizeitverhalten (insbesondere bei Jugendlichen) hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Neben der Entspannung und Regeneration dient die Freizeit heute überwiegend der Abwechslung, der Selbstdarstellung sowie der Selbstentfaltung. Gesundheit, Fitness, Sport und aktive Freizeitgestaltung haben immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die Nachfrage nach solchen Angeboten ist ständig gestiegen, andere Freizeitformen haben an Bedeutung verloren. Im Umfeld des Priwallhafens sollen neue Freizeitangebote geschaffen werden, die dieser Entwicklung Rechnung tragen. Eventgastronomie, Erlebniscenter und weitere „neue“ Freizeitformen, aber auch die Möglichkeiten Freizeit in Naturnähe aktiv zu verbringen werden verstärkt angeboten. Zusätzlich wird auch die Angebotspalette für Übernachtungsmöglichkeiten differenziert und diesen neuen Entwicklungstrends angepasst. Alte Freizeitangebote werden somit durch neue „ersetzt“. Zusammen mit den</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
		Vertretern der Seglervereine wurden ein Konzept entworfen, das die Interessen der Wassersportler in großem Maße berücksichtigt. Eine Einschränkung des Segelsportbetriebes erfolgt nicht.	
	Dieser angestrebte dauerhafte Touristikbetrieb möglichst über das gesamte Jahr wird zwangsläufig künftig auch manche der bisher eher ruhigen Naturbereiche der Halbinsel negativ beeinflussen.	Es werden Maßnahmen zur Besucherinformation und -lenkung vorgesehen. In einem Besucherzentrum werden Informationen zur Natur des Priwall im Allgemeinen aber auch speziell zu den NATURA 2000 Gebieten gegeben. Es ist vorgesehen, durch Maßnahmen der Besucherinformation und -lenkung eine mögliche Belastung insbesondere auch der NATURA 2000 Gebiete zu minimieren. Darüber hinaus ist das Aufstellen von Informationstafeln, Informationsveranstaltungen, Informationsbroschüren in Begrüßungsmappen u.ä. vorgesehen.	zur Kenntnis nehmen
	Die angebliche "Notwendigkeit der Planung aus grundlegenden städtebaulichen Erfordernissen und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Gäste" als Anlass für diese Großplanung stellen wir in Frage, nicht jedoch die u. E. allein zutreffenden touristikwirtschaftlichen Ziele (Tz. 1.2 der Begründung). Der Naturraum des Priwalls als ein wesentlicher Faktor der Standortqualität und der touristische, auf der Einbettung in die Landschaft basierende Reiz werden ausdrücklich genannt. Der vorhandene Naturraum ist deshalb aus unserer Sicht zu erhalten und nicht zu "entwickeln" und touristisch bis in die letzte Ecke zu überplanen. Nachdem bereits 6 Feriendörfer "entwickelt" wurden, erscheint uns die jetzige abschließende, weitere Kapazitäten schaffende Großplanung eher als kontraproduktiv, auch wenn sicherlich die Gastronomie und Erlebnispläne touristischer Anreiz werden dürften.	Die Entwicklung des Bebauungsplanes geht zurück auf den Masterplan Priwall vom April 2005, in dem Flächen für eine weitere touristische Entwicklung des Priwalls von der Bürgerschaft als informelles Planungskonzept beschlossen wurden. Diese Planungen waren auch die Grundlage für die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck. Mit diesem Bebauungsplan wird diese vorbereitende Bauleitplanung konkretisiert und umgesetzt bzw. planungsrechtlich gesichert. Die grundsätzliche Entscheidung zur touristischen Entwicklung des Priwalls ist somit seit Jahren diskutiert und politisch beschlossen. In diesem Planungsprozess sind insbesondere die Auswirkungen auf den Naturraum auf breiter Ebene untersucht und die sich hieraus ergebenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert worden, so dass die Interessen zur städtebaulichen Entwicklung gegen-ein-ander abgewogen worden sind.	zur Kenntnis nehmen
	Während der Priwall u. E. an der schleswig-holsteinischen	Zur gestalterischen Ausprägung des Hafenrandes sind	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Ostseeküste mit seinen zugänglichen nahen Naturräumlichkeiten noch ein Alleinstellungsmerkmal besitzt, dürfte die künftige Promenade mit moderner Skyline sich eher in Richtung des touristischen Einheitsbreis vieler Badeorte hier entwickeln. Auch wenn "die Bodenversiegelung grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden" soll (Tz. 6.3.1 der Begr.), wird durch die dichte Bebauung und die umfangreichen Maßnahmen der Infrastruktur die bislang weniger stark versiegelten Campingplatzbereiche von einem Natur- zu einem städtischen Raum umgewandelt.</p>	<p>zahlreiche Vorschläge ausgearbeitet und Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden, die als Grundlage für die Gestaltung des neuen Hafenrandes dienen. An diesen Gestaltungsvorschlägen haben zahlreiche renommierte Architekturbüros mitgewirkt. In den Vorgaben zu den Wettbewerbsplanungen wurden strenge Vorgaben zu Bezügen der neuen Bebauung zur maritimen Umgebung, zu Blickbeziehungen zum Priwallhafen und zur Trave sowie zur Berücksichtigung des angrenzenden Naturraumes zur Auflage gemacht, so dass von einem gestalterischen „Touristischen Einheitsbrei“ keine Rede sein kann. Zwar wird der Priwall sich in seinem baulichen Erscheinungsbild verändern, große naturräumliche Landschaftsbestandteile bleiben nach wie vor erhalten.</p>	
	<p>Der immer wieder angeführte "Wettbewerbsdruck", dem der Tourismusort Travemünde angeblich ausgesetzt ist, und das Anlocken weiterer Zielgruppen, was zur Begründung dieser Planung angeführt wird, darf u. E. keine Begründung für die Entwertung und Vernichtung weiterer, bisher nicht bzw. wenig genutzter Naturräume sein!</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt, findet eine „Entwertung und Vernichtung weiterer, bisher nicht bzw. wenig genutzter Naturräume“, wie vom Einwender befürchtet, nicht statt. Die Auswirkungen der Umsetzung des Planes wurden anhand naturschutzfachlicher und –rechtlicher Kriterien geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Es werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgesetzt. Zur Erfolgskontrolle und ggf. Anpassung von Maßnahmen ist ein mit der Naturschutzbehörde abzustimmendes Monitoring festgesetzt.</p>	
	<p>Nicht klar ist, wo das "Vorhalten von Flächenstandorten für Trailer, Zelte und Wohnmobile zur Sicherung der Durchführung der Travemünder Woche erfolgen soll (Tz. 2.1 - S. 7)? Auch ergeben sich Fragen zur späteren Verträglichkeit des künftig erheblich zunehmenden Verkehrs, der mit der angestrebten Familienerholung und den vermehrten Tagesgästen dann sicherlich zu erwarten ist, nachdem bereits die heutige Situation als (gerade) noch</p>	<p>Für die Veranstaltung der Travemünder Woche haben umfangreiche Abstimmungen mit Behörden, Organisationen und Dienststellen gegeben. Der Seglerplatz, der Strandbereich unmittelbar neben der Südermole (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie zukünftig auch der Winterlager- bzw. Stellplatz für den Sportboothafen auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses, stehen für Trailer, Wohnmobile und evt. auch Zelte zur Verfügung.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>verträglich angesehen werden konnte (Tz. 2.1 - S. 9).</p>	<p>Darüber hinaus sollen für die Zeit der Travemünder Woche auch Angebote in den bereits bestehenden und auch den neu geplanten Ferienwohnungen zur Unterbringung der Teilnehmer gemacht werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch die Frage zur Verkehrslenkung geregelt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, in dem die verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall (Feriendorf und „Waterfront“) abgeschätzt und Lösungsmöglichkeiten für die zunehmende Verkehrsbelastung aufgezeigt wurden. Die Ergebnisse diese Verkehrsgutachtens liegen der Planung zugrunde.</p>	
	<p>Die den Campingplatz umschließenden Waldbereiche mit vielen älteren, auch raubborkigen Laubhölzern sowie mit einem bemerkenswert hohen Totholz-Anteil stellen einen besonderen Wert dar. Es wird anerkannt, dass diesbezüglich Festlegungen zum dauerhaften Erhalt getroffen wurden, darüber hinaus die vorgesehenen Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken und Stellplatzanlagen u.a.m. (Tz. 9 in Teil B). Es wird auch anerkannt, dass nunmehr detailliertere faunistische und floristische Bestandserhebungen als bisher durchgeführt und dargelegt wurden. Sie zeigen allerdings auch schon, dass offenbar Sperbergrasmücke und Flussregenpfeifer infolge des bereits jetzt eingetretenen Touristikdruckes den Raum verlassen haben. Dass die bereits früher geforderten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden, wird begrüßt. Desgleichen die stattgefundenen Untersuchungen hinsichtlich der floristischen Bestände und die vorgesehenen Umsiedlungsmaßnahmen für Pflanzen</p>	<p>Die Hinweise zu den durchgeführten Untersuchungen sowie zu den Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	der Rote-Liste-Arten.		
	Entscheidend wird allerdings sein, dass alle diese Erfordernisse, Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen auch durch ein entsprechendes Monitoring begleitet und überwacht werden.	Zur Erfolgskontrolle und ggf. zur Anpassung von Maßnahmen wird ein mit der Naturschutzbehörde abgestimmtes Monitoring durchgeführt.	zur Kenntnis nehmen
	Die für die Bodenversiegelungen und Waldumwandlungen vorgesehenen 6,8 ha Ersatzaufforstungen scheinen akzeptabel. U.E. sollten diese aber zweckmäßigerweise auf näher gelegenen Ackerflächen erfolgen, z. B. im Raum Ivendorf oder im Travemünder Winkel.	Der Hinweise zum Umfang der Ersatzaufforstung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planaufstellung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck geeignete Flächen für eine Aufforstung gesucht und im Bereich Lübeck Nienhüsen „Neue Koppel“ auf städtischen Flächen gefunden. Näher gelegene für eine Aufforstung geeignete Flächen, stehen nicht zur Verfügung.	nicht berücksichtigen
	Das künftig zu erwartende verstärkte Besucheraufkommen infolge der angestrebten Ausweitung von Übernachtungs- und Tagesgästen, vermehrt heute auch mit Hunden, wird letztlich den Freizeitdruck auf alle wertvollen Schutzgebiete und Naturräume des Priwalls verstärken. Hier die Besucher aufzuklären, zu sensibilisieren, zu lenken und die Akzeptanz für den Schutz der heimischen Natur zu stärken, wird über die o.a. Festlegungen hinaus u. E. eine wichtige künftige Aufgabe für den Betreiber und das Travemünder Touristikmanagement sein!	Entsprechende Maßnahmen zur Besucherinformation und -lenkung werden in der Planumsetzung vorgesehen.	zur Kenntnis nehmen
46	OSC AG (Schreiben vom 13.05.2014)		
	Der Betrieb der PTP-und PMP-Richtfunkanlagen der QSC AG werden durch Ihren geplanten Bbauungsplan 33.05.00 -Priwall Waterfront, Teilbereich I- nicht beeinträchtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
47	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde Außenstelle Mölln (Schreiben vom 15.05.2014)		
	Hinsichtlich des vorgelegten Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - Hansestadt Lübeck wird seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:		
	Im Vorwege weise ich darauf hin, dass Ihre Unterlagen Begründung zum B-Plan 33.05.00 vom 15.04.2014 Teilbereich I betitelt ist und auf der beiliegenden Planzeichnung 33.05.00 Teil A vom 15.04.2014. Diese Planzeichnung umfasst m.E. den gesamten Geltungsbereich vom Teilbereich I.	Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich I ist korrekt. Der Teil A des B-Planes umfasst die Planzeichnung , der Teil B die textlichen und baugestalterischen Festsetzungen	zur Kenntnis nehmen
	<p>Innerhalb des überplanten Areals des Bebauungsplanes 33.05.00 befindet Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011, der von der Planung betroffen ist.</p> <p>Begründung zum B-Plan 33.05.00 Punkt: 6.3.3, Abs. 3: unklare Formulierung: Von besonderer Bedeutung gem. Runderlass vom sind Grünflächen mit älterem Baumbestand, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und generell Waldflächen auf. Dieses auf ist m.E. verwirrend und müsste gestrichen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird angepasst, das Wort „auf“ gestrichen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>berücksichtigen</p>
	Die betroffenen Waldflächen und –größen konnten aus Sicht der Forstbehörde in der Tabelle 1 und 2 nachvollzogen werden. Der Kompensationsbedarf wurde richtig berechnet, so dass eine Gesamtfläche von rd. 6,8 ha als Ersatzaufforstung auf städtischen Flächen als Ausgleich für umgewandelte Waldflächen erstellt werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung wird entsprechend rechtzeitig eingeholt.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Die untere Forstbehörde genehmigt die Waldumwandlung in einem gesonderten Verfahren nach dem der Grundeigentümer der Waldflächen die Waldumwandlung beantragt hat.</p> <p>Die Ersatzaufforstung wird weder durch die untere Forstbehörde in Auftrag gegeben noch ausgeführt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>M. E. stehen die aufgezeigten Flächen für die Ersatzaufforstung im Eigentum der Hansestadt Lübeck und damit ist der Fachbereich 3 der Hansestadt Lübeck, -Stadtwald Lübeck - Kronsfordor Hauptstraße 60 - für die praktische Planung, Umsetzung und Durchführung der Ersatzaufforstung zuständig.</p> <p>Daher bitte ich den letzten Absatz von Pkt. 6.3.3 zu korrigieren.</p>	<p>Die Flächen stehen tatsächlich im Eigentum der Stadt Lübeck. Der Hinweis wird berücksichtigt und der letzte Absatz von Pkt. 6.3.3 entsprechend korrigiert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werden kann, muss die Waldumwandlung mir vorliegen und von der Unteren Forstbehörde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt sein.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung wird entsprechend mit der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde abgestimmt bzw. rechtzeitig eingeholt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Nach Korrektur der voranstehenden Anregungen kann ich aus forstfachlicher Sicht der Unteren Forstbehörde dieser Bauleitplanung Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I zustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>zur Kenntnis nehmen berücksichtigen</p>
50	Telefonica (Schreiben vom 24.04.2014)		
	<p>Die Telefónica Germany hat im angefragten Bereich keine Anlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
52	Hansestadt Lübeck · 3.390 391 Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 23.05.2014 u. 04.06.2014)		
	<i>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme</i>		
	<p>Zu dem o. g. Planungs- und Bauvorhaben gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Einzelnen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauung SO 1.2 am Priwallhafen: Die vier an der Uferlinie vorgesehenen Einzelgebäude mit Gebäudehöhen zwischen 19 und 25 m ü. NN sind aus landschaftsplanerischer Sicht nicht zu vertreten. <p>Sie würden sowohl aufgrund ihrer Lage direkt an der Uferlinie als auch durch ihre Größe das Landschaftsbild und vor allem die Qualität der gepl. durchgängigen Uferpromenade („Erlebnispromenade“) beeinträchtigen, da an diesen Stellen der direkte Bezug der Erholungssuchenden zum Wasser verloren gehen würde und sie quasi durch eine „Häuserschlucht“ gehen müssten. Die hier vorgesehenen Funktionen sollten daher in die Gebäude der ersten Reihe aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudehöhen wurden als Rahmen für einen noch durchzuführenden Architekturwettbewerb für diese Sonderbauten vorgeschlagen und in den Bebauungsplan übernommen. Entlang der Wasserkante soll eine interessante und abwechslungsreiche Architektur entstehen, die in starkem Maße von geschlossenen und offenen Raumkanten bestimmt werden soll.</p> <p>Aufgrund der „punktförmig“ angeordneten Baukörper ergeben sich auch reizvolle Durchblicke auf die Hafengebiete und ermöglichen deshalb auch den Wasserbezug für die Besucher der Promenade. Eine Funktionsverlagerung der in der Uferbebauung vorgesehenen Nutzungsanordnung kommt aufgrund möglicher Lärmkonflikte in die hinteren Bereiche mit ihrer überwiegenden Wohnnutzung nicht in Betracht.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung SO 1.2 und SO 1.3 („Erlebniscenter“) im nördlichen Randbereich: Die gepl. Bebauung im nördl. Teil des Geltungsbereiches sollte um mindestens 20 m vom angrenzenden „Strandweg“ zurück genommen werden. Der Strandweg stellt die touristische Haupterschließungsachse des Priwalls dar, über die Erholungssuchende die verschiedenen Strandbereiche von der Fähre aus erreichen. Die gepl. Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Weges würde den Erholungsgenuss der StrandbesucherInnen einschränken und damit den „naturnahen Charakter“ des Priwalls 	<p>Die Anordnung der Gebäude geht ebenfalls auf die Ergebnisse von städtebaulichen Wettbewerben zurück. Zu einem Erholungsgenuss zählt aufgrund des veränderten Freizeitverhaltens auch eine differenzierte Erlebniswelt. Auf dem Priwall soll sowohl das Naturerleben als auch eine aktive Freizeitgestaltung mit Erlebnischarakter angeboten werden. Die besondere Attraktivität der Sondergebietsentwicklung ergibt sich aus einem Wechsel zwischen diesen Angeboten. An der Ausweisung einer Fläche für ein Erlebniscenter im Bereich des Strandweges wird deshalb festgehalten.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>insgesamt. Die hier vorhandene bewachsene Düne sollte deshalb als Abschirmung zum naturnahen Strandbereich durchgängig erhalten bleiben und die gepl. Bebauung entsprechend zurück genommen werden.</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • Durchgrünung des Baugebietes: Die vorgesehene Durchgrünung des gesamten Baugebietes ist aus landschaftsplanerischer Sicht bei weitem nicht ausreichend und sollte, auch um die Aufenthaltsqualität auf Straßen und Plätzen zu erhöhen und das innere Ortsbild aufzulockern, erheblich erweitert werden. Für eine qualitätsvolle innere Struktur des Vorhabengebietes reicht es aus landschaftsplanerischer Sicht nicht aus, lediglich einen einzigen Baum im Planumgriff als erhaltenswert festzusetzen, den ersten Abschnitt der Planungsstraße A mit Bäumen zu bepflanzen und einige schmale Gehölzstreifen zur optischen Abschirmung der KFZ-Stellplätze anzulegen. Es wird daher vorgeschlagen, sämtliche Planstraßen mit Reihen bzw. Doppelreihen (Alleen) geeigneter Bäume zu bepflanzen, die KFZ-Stellplätze durch einzelne Bäume aufzulockern und an Plätzen / platzartigen Aufweitungen kleinere Baumgruppen anzulegen. Auch die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität der Erlebnispromenade könnte durch Baumpflanzungen gesteigert werden. 	<p>Im Plangebiet werden hauptsächlich größere zusammenhängende Grün- und Waldflächen erhalten, um diese aus naturschutzfachlicher Sicht wichtigen Flächen zu sichern. Darüber hinaus wird die Durchgrünung des Gebietes nicht nur durch die Sicherung von Einzelbäume erreicht sonder durch ein Maßnahmenbündel. So werden im B-Plan Festsetzungen zur Dachflächen- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen auf Parkplatzflächen bzw. Baumreihen als Sichtschutz , Heckenpflanzungen u. a. getroffen, mit denen der Grünanteil im Plangebiet erhöht und die Aufenthaltsqualität in den unbebauten Teilen des Gebietes positiv beeinflusst werden.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Rad-und Wanderwege: Eine Wegeverbesserung des durch den Wald führenden „Ostseeküstenradwegs“ wird von hier aus befürwortet. Der Straße „Am Priwallhafen“ kommt hinsichtlich der Erholungsnutzung eine besondere Bedeutung zu, da sie, fortführend durch den Fliegerweg, die direkt Verbindung zum Naturschutz-und Erholungsgebiet „Südli- 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßen- und Wegebeschilderung erfolgt erst nach der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	cher Priwall“ darstellt. Entspr. Wegweiser sollten die Verbindung zu dem Gebiet kenntlich machen und damit zum Erholungswert der gepl. Bebauung beitragen.		
	<ul style="list-style-type: none"> Kinderspielplätze: Die im Wald vorh. Gerätespielplatz und Ballspielplatz sollten nicht nur erhalten, sondern darüber hinaus auch verbessert werden, um ihre Anziehungskraft für Gästekinder zu erhöhen. Eine moderne Geräteausstattung des Spielplatzes sowie zeitgemäße Basketballkörbe und Kleinfußballtore für den Ballspielplatz sollten deshalb Berücksichtigung finden. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Gestaltung und Ausstattung der Spielplätze kann nicht auf der Ebene eines Bebauungsplanes geregelt werden.	nicht berücksichtigen
	Alle aufgeführten landschaftsplanerischen Anmerkungen und Forderungen stehen im Kontext mit der in den Planungszielen angestrebten Integration des Vorhabens in den „Natur-und Erholungsraum“ des Priwalls und sollten im weiteren Verfahren entspr. Eingang in die Planung finden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	II. Eingriffe in die Natur <u>Zur Begründung:</u>		
	<p>Kap. 6.3.1, S. 43, vorletzter Absatz: Die Eingriffsbilanzierung differenziert nicht zwischen Bereichen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Boden (sog. „Flächen mit besonders seltenen Bodenverhältnissen“). Gemäß Anlage zum Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9.12.2013 sind gemäß Punkt 3.2 für die Flächen mit Flächen mit besonders seltenen Bodenverhältnissen die gestörten Werte und Funktionen im Verhältnis 1:1 wiederherzustellen.</p> <p>Dies ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zusätzlich zu berücksichtigen.</p>	Als „Flächen mit besonders seltenen Bodenverhältnissen“ sind im Plangebiet die Böden unter Waldstandorten zu bewerten. Diese werden bei Inanspruchnahme bereits im Verhältnis 1:1 kompensiert. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich somit gemäß Anlage zum Erlass nicht.	tlw. berücksichtigen
	Kap. 6.3.3 S.56, Kompensationsermittlung: Wie auf S.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzie-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>51, 3. Absatz, dargestellt, unterliegen die im Nordwesten angrenzenden frei zugänglichen Strand- und Küstenbereiche sowie die im B-Plan-Gebiet liegenden Waldbereiche, die jeweils als Landschaftsteile mit besonderer Biotopfunktion zu werten sind, bereits jetzt einem hohen Freizeitdruck. Dieser wird sich durch das Planungsvorhaben weiter erhöhen. Gemäß Punkt 3.4 der Anlage zum Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9.12.2013 ist daher der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln. Dies umfasst ohne zusätzliche Bilanzierung dann auch die „Böden mit besonders seltenen Bodenverhältnissen“ (siehe oben). Für 1 ha Waldboden ist dies bereits berücksichtigt, jedoch nicht für die übrigen 2,6 ha Versiegelungsfläche. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 1,3 ha (2,6 ha auszugleichen mit Faktor 1:1 statt 1:0,5). Da andererseits aber auch größere Flächen im Bebauungsplanbereich gemäß den Festsetzungen naturnah herzustellen sind, wird der Kompensationsermittlung im Ergebnis zugestimmt.</p>	<p>Die Prüfung wurde in der Begründung aktualisiert und überarbeitet.</p>	
	<p>Kap. 6.3.3 S. 57 – Waldersatz Die Formulierung „... durch die Untere Forstbehörde Süd ...“ ist zu streichen. Die Maßnahme wird voraussichtlich durch die Hansestadt Lübeck, Bereiche UNV und Stadtwald, durchgeführt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Textpassage im Umweltbericht entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Kap. 6.3.3 S. 59, Ausgleich für den Verlust eines Dünenbiotops: Auf eine Initialpflanzung mit Sanddorn ist zu verzichten, siehe III. Ausführungen zum Artenschutz</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Kap. 6.3.3 S. 59, Ausgleich für den Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Listen:</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Das geplante Vorgehen dürfte nur dann erfolgreich sein, wenn keine „Privatisierung“ der einzelnen Flächen und eine „individuelle gärtnerische Pflege durch verschiedene Einzeleigentümer“ erfolgt. Die dauerhafte Flächenpflege im Sinne des Erhaltes der entsprechenden Zielarten ist durch entsprechende vertragliche Regelungen zu gewährleisten. Eine „individuelle gärtnerische Gestaltung“ durch einzelne Haus- oder Wohnungsbesitzer, die nicht im Sinne der geplanten Zielentwicklung erfolgt, ist auszuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, im Umweltbericht wurde ein entsprechender Hinweis ergänzt. Individuelle Regelungen zur Gartengestaltung können nur mittels privatrechtlicher Vereinbarungen getroffen werden.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Kap. 6.3.3 S. 59, Verlust eines Dünenbiotops Es werden gesetzlich besonders geschützte Küstenbiotop überplant. Für den Fall, dass der B-Plan von der Bürgerschaft in dieser Ausdehnung beschlossen wird, stellt die untere Naturschutzbehörde die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen des Bauantrages in Aussicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Kap. 6.3.3 S. 59, Ersatzpflanzung für den Verlust vom gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen: Für diese Festsetzung gilt sinngemäß die Stellungnahme oben zu Kap. 6.3.3 S. 59. Ein Erfolg ist nur bei entsprechender sicherer vertraglicher Vereinbarung und sicherer Umsetzung gewährleistet. Die dazu gehörige textliche Festsetzung 9.4 ist wie folgt zu ergänzen: Ein Monitoring durch den Investor im Jahr der Pflanzung, 5 Jahre nach der Pflanzung und 10 Jahre nach der Pflanzung ist durchzuführen, um den Erfolg der Ersatzpflanzung sicher zu stellen. Das Ergebnis des jeweiligen Monitorings ist der Stadt, untere Naturschutzbehörde, mitzuteilen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das erforderliche Monitoringverfahren wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p><u>Zum Bebauungsplan, Karte:</u> Die dem Wald vorgelagerten öffentlichen Grünflächen</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Stadt Lübeck ist</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	sind zur Klarheit analog zur textlichen Festsetzung mit der Signatur „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ...“ zu umgrenzen.	aufgrund der Selbstbindungsverpflichtung der Verwaltung daran gebunden, die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen durchzuführen. Auf die vorgeschlagene Signatur der dem Wald vorgelagerten Flächen kann deshalb verzichtet werden.	
	<u>Zum Bebauungsplan, Text, Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Festsetzung Nr. 7.1 ist zu ergänzen: „... frei auszumodellieren. Auf den Sanden ist durch geeignete Maßnahmen typische Vegetation der Mager- und Trockenrasen und/oder der Küstendünen zu entwickeln. Anpflanzungen oder Ansaaten nicht-heimischer Arten sind nicht zulässig. Die maximale Höhe ...“	Der Hinweis wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 berücksichtigt.	berücksichtigen
	Festsetzung Nr. 9.12 ist zu ergänzen: „... Umsiedlung der Pflanzenarten der Roten Liste, die fachgerechte Vegetationsentwicklung auf den aufgeschütteten Sanden (s. Nr. 7.1) und die Gehölzpflanzungen im Gebiet SO 1.1. sowie der Artenschutzmaßnahmen ...“ Zu weiteren Festsetzungen siehe unter III – Artenschutz	Der Hinweis wird im Umweltbericht berücksichtigt.	berücksichtigen
	III. Artenschutz <u>Zum Bebauungsplan, Text, Planungsrechtliche Festsetzungen:</u>		
	Planungsrechtliche Festsetzung 9.10: Die Festsetzung ist hinsichtlich der artenschutzrechtlich erforderlichen Erhaltung von Nistmöglichkeiten für Rauchschwalben hinreichend bestimmt. Der letzte Satz der Festsetzung sollte folgendermaßen formuliert werden: <i>"In der neuen Bootshalle sowie in mindestens einem weiteren Gebäude sind Einfluglöcher für die Rauchschwalbe ein-</i>	Der Hinweis wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.9 berücksichtigt.	berücksichtigen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	zubauen".		
	<p>II. Eingriffe in die Natur (Ergänzung per mail vom 04. Juni 2014)</p> <p>Zum Text des Bebauungsplans, Planungsrechtliche Festsetzung 9.10: Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die vorgesehenen 18 Fledermaus-Ersatzkästen nicht an vorhandene Bäume (wie unrichtigerweise in der Festsetzung angegeben), sondern an geeigneten Gebäuden im Plangebiet anzubringen (siehe LEGUAN 2012: Biologische Eingriffsbewertung, Artenschutzfachliche Konfliktanalyse, S. 66 und S. 70). Dies ist wichtig, da Fledermauskästen an Bäumen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt als Ersatzwinterquartiere für die betroffenen Fledermausarten Breitflügelfledermaus bzw. Zwergfledermaus geeignet sind.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung 8.9 wird vorschlagsgemäß angepasst.	
	<p>Planungsrechtliche Festsetzung 9.11: In der Festsetzung 9.11 sowie in der Begründung werden die artenschutzrechtlich zulässigen Eingriffzeiträume nicht korrekt entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse (LEGUAN GMBH 2012, Seiten 48-71) wiedergegeben. Insbesondere der in der Festsetzung 9.11 genannte Zeitraum für den Abriss der Gebäude (15. April bis 30. September) weicht erheblich von den Vorgaben ab. Die Festsetzung 9.11 sollte entsprechend den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse für die artenschutzrechtlich zulässigen Eingriffzeiträume korrekterweise folgendermaßen formuliert werden: <i>"Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheit nach § 44 (1) BNatSchG muss die Fällung von Bäumen zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen.</i></p>	Hinweis wird berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung Nr. 8.10 wird die vorgeschlagene Formulierung der UNB übernommen.	Berücksichtigen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p><i>Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes müssen zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.</i></p> <p><i>Der Abriss der Gebäude im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus muss zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss der Gebäude im Hafengebiet muss zwischen dem 16. September und dem 30. September erfolgen."</i> <u>Hinweis:</u> Das sehr knappe Zeitfenster von nur 15 Tagen für den Abriss der Gebäude im Hafengebiet ergibt sich aus den Maßnahmen V2 und V5 entsprechend den zeitlichen Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse (siehe LEGUAN GMBH 2012, Seiten 61 und 64). Eine Abweichung von diesen engen zeitlichen Vorgaben ist möglich, sofern gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass zur Zeit des Abbruchbeginns de facto keine Bruten oder Fledermausquartiere betroffen sind. Da dies nicht vorhersehbar ist, sollte geprüft werden, inwieweit die Obere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht stellen kann.</p>	<p>Der Hinweis zu den zeitlichen Vorgaben zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Planungsrechtliche Festsetzung 9.12: Die Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt. Es sind präzisere Vorgaben für das Monitoring-Konzept erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das erforderliche Monitoringverfahren wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich festgelegt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Planungsrechtliche Festsetzung 9.17: Auf die vorgesehene Initialpflanzung von Sanddorn auf 25 % der einzuzäunenden Fläche sollte verzichtet werden, da zu erwarten ist, dass sich der Sanddorn aufgrund seiner vitalen Bestände im Gebiet im Verlauf der natürlichen Sukzession von selbst in den eingezäunten Dünenbereichen ansiedeln wird. Eine natürliche Sukzessionsdynamik hat hier den Vorteil, dass sich in ihrem Verlauf bis zur Entwicklung zum FFH-Lebensraumtyp "Dünen mit Sanddorn" temporär</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, und auf die vorgesehene Initialpflanzung von Sanddorn verzichtet. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.12 wird die Anlage einer reinen Sukzessionsfläche gewährleistet.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	als Sukzessionsstadien weitere naturschutzfachlich ebenso erstrebenswerte FFH-Lebensraumtypen (Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Graudüne) ausbilden können und dass keine Beeinträchtigungen durch nichtregionales Pflanzgut zu befürchten sind.		
	<p>Weitere artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen: Zur Vermeidung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sind planrechtliche bzw. baugestalterische Festsetzungen erforderlich. Hinweise sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen. Zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und nachtaktiven Insekten sind die von den Gebäuden und den Verkehrsflächen auf die Umgebung wirkenden Lichtemissionen durch geeignete Festsetzungen zu minimieren. Es ist als planrechtliche bzw. baugestalterische Festsetzung zu ergänzen, dass nur insektenschonende Außenbeleuchtung verwendet werden darf (nähere Erläuterungen siehe Anhang).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einzelheiten zur Vermeidung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln und zum Schutz von Fledermäusen und Insekten werden im Rahmen der technischen Planumsetzung festgelegt.	zur Kenntnis nehmen
	<p>Zur Begründung: Kap. 6.3.3, Tabellen 1 und 2: Um eine Nachvollziehbarkeit der Angaben zu gewährleisten, sollte eine Karte der Fundorte ergänzt werden.</p>	Eine Karte der Fundorte ist nur für den Bereich der Südermole vorhanden und kann daher nur als Grundlage für den Umweltbericht dienen.	nicht berücksichtigen
	<p>Kap. 6.3.3, Ausgleich für den Verlust eines Dünenbiotops (S. 59, erster Absatz sowie Tabellen 1 und 2, Fundort 41): Auf die vorgesehene Initialpflanzung von</p>	Dem Hinweis wird gefolgt und auf die vorgesehene Initi-	berücksichtigen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Sanddorn auf 25 % der einzuzäunenden Fläche sollte verzichtet werden, da zu erwarten ist, dass sich der Sanddorn aufgrund seiner vitalen Bestände im Gebiet im Verlauf der natürlichen Sukzession von selbst in den eingezäunten Dünenbereichen ansiedeln wird. Eine natürliche Sukzessionsdynamik hat hier den Vorteil, dass sich in ihrem Verlauf bis zur Entwicklung zum FFH-Lebensraumtyp "Dünen mit Sanddorn" temporär als Sukzessionsstadien weitere naturschutzfachlich ebenso erstrebenswerte FFH-Lebensraumtypen (Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Graudüne) ausbilden können und dass keine Beeinträchtigungen durch nichtregionales Pflanzgut zu befürchten sind. Die Festsetzung 9.17 sollte entsprechend geändert werden (siehe Anmerkungen zum Bebauungsplantext, oben).</p>	<p>alpflanzung von Sanddorn verzichtet. Mit der Festsetzung Nr. 8.12 wird innerhalb der eingezäunten Fläche eine Sukzessionsfläche entwickelt.</p>	
	<p>Kap. 6.3.4, Tabelle 4, Maßnahme V1: Um Fehlinterpretationen vorzubeugen, sollte die Maßnahme V1 (Rauchschwalbe) entsprechend den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse (LEGUAN GMBH 2012) folgendermaßen konkretisiert werden: <i>"Im Jahr des geplanten Abrisses der Boothalle 1 sind die am Gebäude vorhandenen Einflugsöffnungen vor Beginn der Brutzeit der Rauchschwalben (d.h. heißt vor dem 15. April) durch geeignete Gitter oder Reusen so zu verschließen, dass einerseits Rauchschwalben nicht in das Gebäude gelangen können, andererseits Fledermäuse das Gebäude ggf. weiter nutzen können bzw. überwintende Fledermäuse das Gebäude verlassen können"</i>.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Aussagen zur artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse werden im Umweltbericht präzisiert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Kap. 6.3.4, Tabelle 4, Maßnahme V2: Um Fehlinterpretationen vorzubeugen, sollte die Maßnahme V 2 (Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden) entsprechend den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse folgendermaßen konkretisiert werden: <i>"Der Abriss von Ge-</i></p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Abrisszeiträume werden in der Festsetzung Nr. 8.10 vorschlagsgemäß angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<i>bäuden im Hafengebäude (Freizeitwohnen) und im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus darf nicht während der Brutzeit (d.h. nicht im Zeitraum 01. März -15. September) erfolgen".</i>		
	Kap. 6.3.4, Tabelle 4, Maßnahme V3: Die Maßnahme V3 (Brutvögel der Gehölze) sollte folgendermaßen konkretisiert werden: <i>"Die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d.h. nicht im Zeitraum 15. März -31. August) erfolgen".</i>	Dem Hinweis wird gefolgt. In der Festsetzung Nr. 8.10 wird der Zeitraum für Gehölzfällungen entsprechend außerhalb der Brutzeit festgelegt	berücksichtigen
	Maßnahme V4: Die Maßnahme V4 (Brutvögel der halb-offenen Standorte) sollte folgendermaßen konkretisiert werden: <i>"Die Räumung des Baufeldes und die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d.h. nicht im Zeitraum 15. März -31. August) erfolgen".</i>	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung Nr. 8.10 wird vorschlagsgemäß angepasst.	berücksichtigen
	Kap. 6.3.4, Tabelle 4, Maßnahme V5: Die Maßnahme V5 (Fledermäuse) sollte entsprechend den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse folgendermaßen konkretisiert werden: <i>"Der Abriss von Gebäuden im Hafengebäude darf nicht im Zeitraum 01. Oktober -15. August erfolgen. Die Fällung von Bäumen darf nicht im Zeitraum 01. März -30. November erfolgen. Unmittelbar vor Beginn der Abriss- bzw. Fällarbeiten ist durch Fledermausexperten/-innen eine Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere und Verstecke durchzuführen. Eine Fällung von Bäumen mit besetzten Zwischenquartieren und Verstecken ist nur mit Ausnahmegenehmigung der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR) zulässig."</i>	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung Nr. 8.10 wird vorschlagsgemäß angepasst.	berücksichtigen
	Kap. 6.3.4, Tabelle 4, Fazit: Das Fazit ist entsprechend den oben angegebenen artenschutzrechtlich unzulässigen Eingriffszeiträumen folgendermaßen zu formulieren: <i>"Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 01.</i>	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung Nr. 8.10 wird vorschlagsgemäß angepasst.	Berücksichtigen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p><i>Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss der Gebäude im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus darf nur zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss der Gebäude im Hafengebiet darf nur zwischen dem 16. September und dem 30. September erfolgen". Die Planungsrechtliche Festsetzung 9.11 im Text des Bebauungsplans ist entsprechend zu ändern (s. Anmerkungen oben zum Bebauungsplan-Text, Festsetzung 9.11). Auch Kap. 6.5 a) (Zusammenfassung) ist entsprechend umzuformulieren.</i></p> <p><u>Hinweis:</u> Das sehr knappe Zeitfenster von nur 15 Tagen für den Abriss der Gebäude im Hafengebiet ergibt sich aus den Maßnahmen V2 und V5 entsprechend den zeitlichen Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse (siehe LEGUAN GMBH 2012, Seiten 61 und 64). Eine Abweichung von diesen engen zeitlichen Vorgaben ist möglich, sofern gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass zur Zeit des Abbruchbeginns de facto keine Brut- oder Fledermausquartiere betroffen sind. Da dies nicht vorhersehbar ist, sollte geprüft werden, inwieweit die Obere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht stellen kann.</p>	<p>Der Hinweis zu den Abrisszeiten im Hafengebiet wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p><u>Kap. 6.5 c) (Zusammenfassung):</u> Der fünfte Absatz gibt die artenschutzrechtlichen Vorgaben nicht richtig wieder und sollte folgendermaßen umformuliert werden (siehe auch Anmerkungen zum Bebauungsplan-Text, Festsetzung 9.11, sowie zur Begründung, Tabelle 4):</p> <p><i>"Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse erfolgt die Fällung von Bäumen in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 28. Februar. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie</i></p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Fazit in der Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p><i>die Räumung des Baufeldes finden zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar statt. Der Abriss der Gebäude im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus erfolgt zwischen dem 16. September und dem 28. Februar, der Abriss der Gebäude im Hafengebiet zwischen dem 16. September und dem 30. September."</i></p>		
	<p>Redaktionelle Anmerkungen: Kap. 3.5 (Gutachten und Fachbeiträge): In der Auflistung sollte folgendes Gutachten ergänzt werden: GGV FREIE BIOLOGEN (2011): "Ferienhausanlage Priwall", Monitoring 2011 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse, Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Oktober 2011.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Quellenangabe in der Begründung wird vorschlagsgemäß ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Kap. 6.3.3: Die im ersten Absatz aufgeführte Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste (GVV 2012; Anm.: gemeint ist möglicherweise GGV) ist nicht in der Auflistung der Gutachten und Fachbeiträge (Kap. 3.5) enthalten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Quellenangabe in der Begründung wird um das GGV Gutachten ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Kap. 6.3.4: Die im fünften Absatz aufgeführte Erfassung LEGUAN 2011 ist nicht in der Auflistung der Gutachten und Fachbeiträge (Kap. 3.5) enthalten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Quellenangabe in der Begründung wird um das genannte LEGUAN Gutachten ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>Abb. 2 (Lage der Ausgleichsfläche "Neu Koppel"): Aufgrund des Maßstabes sind die verschiedenen Flächen-Schraffuren und -Umrandungen schwer zu erkennen. Es sollte eine größere Darstellung gewählt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und eine größere Darstellung im Laufe des weiteren Planverfahrens abgeändert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>IV. Natura 2000, Kap. 6.3.9 (Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete): Nach neuen Untersuchungen, die der Öffentlichkeit am 12.5.2014 vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vorgelegt wurden, befinden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anhand des heutigen Standes der Voruntersuchungen kann fest-</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>sich insbesondere die unmittelbar hinter der Landesgrenze vorhandenen Graudünen (prioritärer FFH-Lebensraumtyp 2130) in einem ungünstigen Erhaltungszustand (C), so dass zusätzliche Beeinträchtigungen hier besonders kritisch zu beurteilen sind (STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT WESTMECKLENBURG 2014 (Hrsg): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave. I. Teil Grundlagen).</p> <p>Aufgrund einer möglichen Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten im angrenzenden Mecklenburg-Vorpommern wird im Interesse der Rechtssicherheit empfohlen, zusätzlich auch die FFH-Verträglichkeit mit diesen Schutzgebieten zu prüfen. Denkbar sind z.B. Auswirkungen einer intensiveren touristischen Nutzung auf FFH-Lebensraumtypen der Strand- und Dünenbereiche im FFH-Gebiet "DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave".</p>	<p>gestellt werden, dass Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete z.Zt. nicht erkennbar sind.</p>	
	<p>V-Klimaschutz</p> <p><i>Energieversorgung: Auf Seite 45 der Begründung wird unter 6.3.2 beschrieben, dass die Energieversorgung des Gebietes auf Grundlage des Energieversorgungskonzeptes „Priwall Waterfront, Grundlagen / Bedarfsabschätzung“ vom 14.1.2013 (KA PLUS Ingenieurbüro Vollert) durchgeführt werden soll. Dieses Gutachten empfiehlt u.a. die Energieversorgung mittels eines zentralen BHKW mit Nahwärmenetz und zusätzlich die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Stromerzeugung. Dieses wird aus Sicht des Klima- und Immissionsschutzes begrüßt. Um die Ergebnisse des Konzeptes im B-Plan-Verfahren umzusetzen, sollten die folgenden Anpassungen vorgenommen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter Punkt 5.4 der Begründung heißt es, die Gas- und 	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Für den Bau eines BHKW's ist ein Standort voraussichtlich außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 vor-gesehen.</p> <p>Anpassungen der Planzeichnung sind daher nicht notwendig.</p> <p>Eine weitere Konkretisierung der energetischen Konzept-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p><i>Stromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorger. Hier müsste die Nahwärmeversorgung, das Wärmenetz und das BHKW thematisiert werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>In der Planzeichnung sollte unter der Überschrift „Flächen für Versorgungsanlagen“ ein Standort für das anvisierte BHKW vorgemerkt werden.</i> - <i>Der Gutachter empfiehlt ausdrücklich, die energetische Konzeptplanung nach der Konkretisierung der allgemeinen Planung weiter zu detaillieren. Wir befürworten, diesen Empfehlungen Folge zu leisten und das Büro im weiteren Verlauf der Gebietsentwicklung bezüglich der Energieversorgungsplanung einzubinden.</i> 	<p>planung erfolgt im Zuge der Realisierung der baulichen Anlage des BHKW.</p>	
	<p>VI. Immissionsschutz (Luft)</p> <p>Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung ...“ im Geltungsbereich der vorliegenden B-Planung (TÜV-Nord vom 26.03.2014) hat Jahresmittelwerte für die Schadstoffe SO₂, NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} und Benzol ermittelt, die deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte der 39. BImSchV liegen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird daraus auf Seite 69 (Kapitel 6.3.6b Belastung mit Luftschadstoffen) gefolgert, dass „in gewissem Umfang wieder Luftschadstoffe durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren freigesetzt werden können“.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Travemünde den Status „Seeheilbad“ trägt. Für diese Orte definiert der Deutsche Heilbäderverband Vorsorgewerte für die Luftqualität. Es wird gefordert, dass die gesetzlich festgesetzten Langzeitgrenzwerte zum Schutze der Allgemeinbevölkerung vor Gesundheitsgefahren in der Regel in allen Bereichen des Kurortes zu weniger als 60 % ausgeschöpft sind (Vorsorgewert).</p> <p>Bewertet man die Ergebnisse der gutachterlichen Stel-</p>	<p>Die Anregung wird beachtet. Die Begründung wird im Kapitel 6.3.6 b mit der Formulierung „Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten“ angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>lungnahme aus diesem Blickwinkel, lautet das Ergebnis wie folgt: Aus dieser Auflistung folgt, dass zumindest der Spielraum für zusätzliche Immissionsbelastungen von Stickoxiden und Feinstaub auf dem Priwall nicht groß sind, wenn der Titel Seeheilbad erhalten bleiben soll. Quellen für diese Schadstoffe sind vornehmlich Verbrennungsprozesse, z.B. durch Verkehrs- und Heizungsemissionen.</p> <p>Die oben zitierte Schlussfolgerung sollte deshalb umformuliert werden in: „Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten“ Zu erreichen wäre dies z.B. durch die Realisierung eines Wärmenetzes und die Nutzung von Solarenergie, wie im Energiekonzept gefordert.</p>		
	<p>VII. Immissionsschutz (Lärm)</p> <p>Wie dem Umweltbericht auf der Seite 69 zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet an der nordwestlichen Spitze des Priwalls an dem Erholungstreifen der Ostseeküste. Wir weisen darauf hin, dass dieses Gebiet gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie als ruhiges Gebiet (Kategorie „Erholungsgebiet“) ausgewiesen wurde. Ruhige Gebiete sind gemäß § 47 d BImSchG gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen.</p> <p>Des Weiteren möchten wir auf folgendes hinweisen: Auf Seite 23 der Schalltechnischen Untersuchung „Priwall Waterfront Teilbereich 1“ vom 26.03.2014 des TÜVs Nord (Auftrags-Nr. 8000 647151/114UBS025) Punkt 6.1.1.1 wird erwähnt, dass keine schalltechnischen Untersuchungen für den Skandinavienkai vorlagen. Im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zur Hafенflächenerweite-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>rung am Skandinavienkai wurden jedoch im Jahr 2000 und 2002 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.</p>		
	<p>Anhang Hinweise zu Beleuchtungseinrichtungen Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Bundesnaturschutzverordnung ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten mit künstlichen Lichtquellen anzulocken, zu fangen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder wild lebende Tiere der strenggeschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Um die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel zu minimieren, ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anzahl der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren; • Die einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung soweit wie möglich zu drosseln; • Die Beleuchtungsintervalle sind so weit wie möglich zu verkürzen (z. B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder); • Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieweicheren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen; • die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass die 	<p>Die Berücksichtigung der Hinweise zu Beleuchtungseinrichtungen wird in der technischen Planumsetzung angestrebt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Lichteingabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölz-gruppen angebracht werden bzw. dürfen diese nicht direkt anstrahlen (Verstärkung der Anlockwirkung); • es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes , gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, 2700-3000 Kelvin); alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z. B. UV-Sperrfolien) verwendet werden; • es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten); • die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen, Verhinderung von Anlockwirkung) 		
53	Hansestadt Lübeck · 3.390- Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 26..05.2014)		
	<u>Unteren Wasserbehörde:</u>		
	<p>In der Begründung unter Punkt 5.4 Ver- und Entsorgung ist angeführt, dass Regenwasser überwiegend versickert werden soll. Sollte entgegen der derzeitigen Erwartung Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist keine Versickerung zulässig um eine Verschleppung von Stoffen zu vermeiden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Nach Möglichkeit soll die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen, daher müssen ausreichende Flächen zu Verfügung gestellt werden.</p> <p>Zur Problematik der Starkregenfälle findet sich kein Hinweis. Starkregenfälle können nicht von den Versickerungsanlagen aufgenommen werden, sondern müssen über Notwasserwege abgeführt werden. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen, ebenso wie Retentionsräume im Falle eines Starkregens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einzelheiten zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen der technischen Planumsetzung festgelegt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Auch wenn das Gebiet nicht als binnenhochwassergefährdet gilt, besteht eine Gefahr durch Ostseehochwasser. Anlagen mit Wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht unterhalb der Hochwassermarken von 3,50m NN gebaut werden. Ebenso sind Kellergeschosse und Tiefgaragen gegen Hochwasser zu sichern. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen so konzipiert sein, dass im Hochwasserfall keine Gefahr von diesen Anlagen ausgeht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zum baulichen Schutz vor Hochwassergefahren werden im Baugenehmigungsverfahren zur Auflage gemacht.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Die Untere Abfallentsorgungsbehörde hat keine Anmerkungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
S6	Hansestadt Lübeck · 5.631 - Bauordnung (Schreiben vom 23.05.2014)		
	<p>Nach Durchsicht der Planunterlagen hat der Bereich Bauordnung der Hansestadt Lübeck im Moment keine Einwände/Anregungen bezüglich der B-Planunterlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
S7	Hansestadt Lübeck · 5.660 Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 22.05.2014)		
	<p>Gegen die geplante verkehrliche Erschließung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die diesbezügliche Besprechung</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Beschilderung von Straßen ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen wie die Straßenbeschilderung erfolgt als</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>am 29.01.2014 wird auf nachstehendes Ergebnis hingewiesen.</p> <p>Die Planstraßen A Teil I und II sowie die Planstraße B sind als verkehrsberuhigte Straßen mit einer Tempo 30 Beschilderung auszubauen. Der Fahrbahnausbau sollte als Fahrbahn/Rinne/Gehweg ausgebaut werden.</p> <p>Die Planstraßen C und D sind entsprechend den Vorgaben der StVO zu Zeichen 325.1 als verkehrsberuhigter Bereich herzustellen.</p>	<p>verkehrsrechtliche Anordnung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Der Fahrbahnausbau im Plangebiet wird den im Rahmen der Besprechung vom 29.01.2014 getroffenen Vereinbarungen beibehalten. Der Ausbau der Planstraße A Teil I und der Planstraße B erfolgt mit einem einseitigen Gehweg sowie mit einer einseitigen Versickerungsmulde, die übrigen Straßen werden als Mischverkehrsflächen mit einseitiger Entwässerungsmulde ausgebildet.</p>	
S14	Hansestadt Lübeck · 3.370 Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 03.05.2014 u. 19.05.2014)		
	<p>1. Löschwasserbedarf</p> <p>Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden für die jeweiligen Teilgebiete die entsprechenden Zahlen für die Vollgeschosse sowie für die Geschossflächen festgelegt, nach denen der Löschwasserbedarf festgelegt werden kann. Im Rahmen der später durchzuführenden Erschließung werden die Abstände der Hydranten festgelegt.</p>	berücksichtigen
	Auf Grundlage der Angaben im Bebauungsplan wird		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage der AGWB-Arbeitsblattes W 405 mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt.</p> <p>Die Hydrantenabstände zu den geplanten Gebäuden sind gemäß den Angaben des Arbeitsblattes sind im Rahmen der spätere Erschließung zu berücksichtigen.</p>		
2.	<p>Feuerwehrezufahrt Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehrezufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen nach § 5 Abs.2 LBO S-H für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der technischen Planumsetzung werden die Hinweise zu den Feuerwehrezufahrten sowie deren ausreichender Befestigung und Kennzeichnung beachtet.	zur Kenntnis nehmen
3.	<p>Katastrophenschutz Zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr, auch bei besonderen Lagen wie z.B. Hochwasser oder starker Eisgang auf der Trave, wird im derzeitigen Hafenermeistergebäude eine Notunterkunft für mind. 8 Einsatzkräfte vorgehalten. Ferner stehen 4 Stellplätze für Einsatzfahrzeuge mit einem Zugang zur Netzstromversorgung zur Verfügung. (240V/ 16A FI gesichert).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist bereits abgestimmt, dass der Standort am neuen Hafenermeistergebäude auch weiterhin für entsprechende Einsätze genutzt werden kann.	zur Kenntnis nehmen
	Bei der Umgestaltung sind für die Sicherstellung der Gefahrenabwehr entsprechende Räumlichkeiten und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	Stellplätze bereitzustellen. Anmerkung zum Stellplatzbedarf: 2 Stellplätze a 3,5 x 11 m 2 Stellplätze a 3,5x 7m		
Schreiben vom 19.05.2014			
	Gegen den B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich I, bestehen bei Berücksichtigung der in den Vorbesprechungen erwähnten brandschutztechnischen Anforderungen zur Anfahrbarkeit der Gebäude, Sicherstellung der Anleiterbarkeit und Sicherstellung der Löschwasserversorgung, z. B. über Saugstellen aus der Trave, keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
S17	Hansestadt Lübeck Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 13.05.2014 und 12.05.2014)		
	Die Entsorgungsbetriebe haben grundsätzlich keine Bedenken zu o. g. Bebauungsplanentwurf, zu den einzelnen Teilen jedoch noch folgende Ergänzungen bzw. Anregungen:		
	PLANZEICHNUNG Aus der Begründung geht hervor, dass das in den Sondergebieten anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert, oder direkt in die Trave eingeleitet werden soll. Da die GRZ in den in den Gebieten SO 1.2 entlang der Promenade, mit 0,8 eine sehr starke Versiegelung aufweist, stellt sich die Frage, ob überhaupt Flächen für Versickerungsanlagen in den Baufeldern vorhanden sind. Gegebenenfalls sind diese Flächen im Bebauungsplan festzusetzen, z.B. zwischen den geplanten Gebäuden.	Aufgrund der geplanten verdichteten Baustruktur wird auf eine Festsetzung von Versickerungsflächen verzichtet. Ggfs. wird die Anlage möglicher Versickerungsflächen bei der technischen Planumsetzung berücksichtigt	berücksichtigen
	Durch den Bau von Gründächern im Bereich der Baufelder und versickerungsfähigem Pflaster auf den Verkehrs-	Die Anlage von Gründächern wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 und den gestalterischen Festsetzung Nr.	berücksichtigen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	und Stellplatzflächen kann der Niederschlagswasserabfluss minimiert werden. - Berücksichtigung in der Begründung.	9.8 berücksichtigt.	
	Im SO 1.1 ist aufgrund der GRZ von 0,4 eine Versickerung sicher möglich. Hier sind keine Flächen festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
	Im Bereich von Stellplatzflächen kann die Versickerung auf den Flächen direkt durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächen durchgeführt werden. Berücksichtigung in der Begründung.	Aussagen zu versickerungsfähigen Oberflächen werden in der Begründung näher erläutert.	berücksichtigen
	Sollte bei Starkregenereignissen ein Abfluss in die Versickerungsanlagen, nicht möglich, bzw. diese überlastet sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Niederschlagswasser über Notwasserwege direkt in die Trave, oder gegebenenfalls in die öffentlichen Grünanlagen abfließen kann. Diese Trassen sind im Bebauungsplan in der Planzeichnung, vorzugsweise zwischen den einzelnen Baufeldern, festzusetzen. Die technische Ausführung dieser Notwasserwege wird in der Erschließungsplanung festgelegt.	Die Ausführung von evtl. notwendigen Notwasserwegen wird in der technischen Planumsetzung berücksichtigt.	berücksichtigen
	Im Bereich des bestehenden Sportboothafens ist eine Fäkalannahmestation für Sportboote vorhanden. Diese Anlage ist in der Planzeichnung darzustellen und zu sichern.	Die Fäkalannahmestation wird im Rahmen der notwendigen Einrichtungen für den Betrieb des Sportboothafens am Seglerplatz untergebracht, auf eine Darstellung in der Planzeichnung wird verzichtet., da die Flächen innerhalb der öffentlichen Promenade bei der Stadt verbleiben.	nicht berücksichtigen
	Sollte eine Anbindung des Gebietes an die öffentlichen Entwässerungsanlagen im Freigefälle nicht möglich sein, ist das Abwasser über eine öffentliche Pumpstation an die bestehenden Anlagen anzubinden. Für diesen Fall ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung/Pumpwerk festzusetzen. Diese Fläche sollte unmittelbar an einer öffentlichen	Die Anregung wurde berücksichtigt, eine entsprechende Fläche für die Entsorgungsanlage wurde in der Planzeichnung ausgewiesen.	ist berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Straßenverkehrsfläche liegen und in der Planzeichnung festgesetzt werden. (z.B. seitlich des Kreisverkehrs an der Planstraße A in der öffentlichen Grünfläche) Die EBL favorisieren Schachtpumpwerke ohne Hochbauteil, sodass lediglich eine Fläche zwischen 30 m² und 50 m² erforderlich wäre.</p> <p>Lärm- und Geruchsemissionen gehen von den Pumpwerken im Allgemeinen nicht aus.</p>		
	<p>In Hinsicht auf die Abfallbeseitigung ist sicherzustellen, dass ein Befahren der Planstraße C mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug gewährleistet ist. Sollte das nicht der Fall sein, ist der Sammelplatz zu verschieben.</p>	<p>Bei der Festlegung der Ausbaubreite und der Dimensionierung der Wendeanlage der Planstraße C wurde das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen berücksichtigt.</p>	<p>ist berücksichtigt</p>
	<p>TEIL B TEXT</p> <p><u>Zu ergänzen:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 14 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser Für die Versickerung des Niederschlagswasser in den nördlich Sondergebieten SO 1.2 und SO 1.3 sind entsprechende Flächen vorzuhalten.</p>	<p>Aussagen zur Versickerung werden in der Begründung näher erläutert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>§ 9 Abs. 2 Nr.2 Im Plangebiet sind diverse öffentliche Schmutzwasserleitungen vorhanden, die bis zur Fertigstellung der neuen Entwässerungsanlagen in den Straßenflächen in Betrieb bleiben müssen.</p>	<p>Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung werden ebenfalls in der Begründung näher erläutert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p>BEGRÜNDUNG</p> <p>2.5 Kommunale Planungen</p> <p><u>Zu ergänzen</u></p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Im Einzelnen beinhaltet Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Notwasserwege zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen</i> - <i>Flächen für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser</i> - <i>Entsorgungsfläche für fäkalhaltiges Abwasser im Sportboothafen</i> - <i>Fläche für öffentliche Pumpstation(ca. 30-50 m²)</i> 	<p>(siehe oben) Konkrete Aussagen hierzu werden an verschiedenen Stellen in der Begründung dargestellt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>5.4 Ver- und Entsorgung Schmutz- und Regenwasserentsorgung</p> <p>Im 2. Absatz ist folgendes zu ergänzen:</p> <p><i>Sollte ein Anschluss im Freigefälle aufgrund der Tiefenlage nicht möglich sein, ist das anfallende Abwasser über eine öffentliche Pumpstation in das bestehende Kanalnetz zu fördern. Hierfür ist eine Fläche von ca. 30 m² bis 50 m², unmittelbar neben der öffentlichen Straßenfläche ausgewiesen.</i></p>	<p>In der Begründung wird der 2. Absatz entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
	<p><i>Im Bereich des bestehenden Sportboothafens befindet sich eine Fäkalannahmestation für Sportboote, die an die neuen Entwässerungsanlagen umgeschlossen werden soll. Der Standort der Anlage ist dauerhaft zu sichern.</i></p>	<p>(siehe oben) Die Fäkalannahmestation wird am Seglerplatz neu eingerichtet, auf eine Darstellung in der Planzeichnung wird verzichtet, da die Flächen innerhalb der öffentlichen Promenade bei der Stadt verbleiben</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Im 6. Absatz ist zu ergänzen:</p> <p><i>Um das bei Starkregenereignissen anfallend Niederschlagswasser schadlos abzuleiten sind Notwasserwege erforderlich. Die Trassen sind durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten.</i></p>	<p>(siehe oben) Die Ausführung von evtl. notwendigen Notwasserwegen wird in der technischen Planumsetzung berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Mögliche Texte zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses:</p> <p><i>Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer auszubilden. Die Befestigung der privaten Wegeflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Für die Hauptgebäude sind zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses Gründächer zugelassen.</i></p>	<p>Die Ausbildung von Gründächern wird in der gestalterischen Festsetzung Nr. 9.8 vorgeschrieben. Die Ausbildung von Wegeflächen und Stellplätzen wird im Rahmen der technischen Planumsetzung angestrebt.</p>	<p>ist berücksichtigt</p>
	<p>5.5.1 Leitungsrechte</p> <p>Zu ergänzen: <i>Der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss bis zur Fertigstellung der geplanten Leitungen durch den Bauherrn gewährleistet werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>HINWEIS Für die Flächen im Bebauungsplangebiet fallen großenteils noch Anschlussbeiträge an. Diese in der beigefügten Auflistung und im Schreiben vorläufig ermittelt worden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Durch die Angabe von maximalen Gebäudehöhen errechnen sich die geplanten Vollgeschosse (bis zu 6 VG). Ob die so errechneten Vollgeschosse dem Willen des Bauherrn entsprechen, ist zu prüfen. Durch Festsetzung der tatsächlich geplanten Vollgeschosse würden sich die Anschlussbeiträge reduzieren.</p> <p>Sollte es sich während der Erschließungsplanung herausstellen, dass öffentliche Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung gebaut werden müssen, fallen auch Anschlussbeiträge und Gebühren für Niederschlagswasser an.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Stellungnahme vom 12.05.2014</p> <p>Nach den Festsetzungen in dem o.a. B-Planentwurf wurden die Schmutzwasseranschlussbeiträge vorläufig und unverbindlich berechnet.</p> <p>Nach dem aktuellen Planungsstand ist der Anschluss der Grundstücke an eine öffentliche Niederschlagswasserleitung nicht vorgesehen. Anschlussbeiträge für Niederschlagswasser würden somit nicht anfallen. Die Aufstellung der Anschlussbeiträge für Schmutzwasser nebst Lageplan mit den von 70.3.12 ausgemessenen Flächen unter Berücksichtigung der bereits veranlagten Flächen (im Plan blau eingezeichnet) ist diesem Schreiben beigelegt.</p> <p>Für den überwiegenden Teil der Sondergebiete sind keine Vollgeschosszahlen in der Planzeichnung enthalten.</p> <p>Die Vollgeschosszahl der Gebäude richtet sich nach § 4 Abs. 1 Ziff. 3.2 der Anschlussbeitragssatzung (ABS), wonach bei gewerblich nutzbaren Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur die Höhe der baulichen Anlagen angegeben ist, die durch 3,5 m geteilte Gebäudehöhe auf ganze Zahlen abgerundet gilt.</p> <p>Die Berechnungen der Vollgeschosszahlen in den Gebieten bei denen keine Vollgeschosszahlen angegeben sind, ergeben sich aus der anliegenden Aufstellung (Beispiel für SO 1.2: GH lt. B-Plan 25,0 m ü. NHN abzüglich der Hochwasserlinie lt. B-Plan 3,5 m = 21,5 m anrechenbare GH geteilt durch 3,5 m für gewerblich nutzbare Grundstücke ergibt eine abgerundete Vollgeschosszahl von 6).</p> <p>Werden im Rahmen der B-Planaufstellung Vollgeschosszahlen und Gebäudehöhen auf der Planzeichnung angegeben, werden bei der Beitragsermittlung nur die angegebenen Vollgeschosszahlen berücksichtigt. Die Gebäudehöhen bleiben in diesem Fall unberührt.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden für die Teilgebiete der Sondergebiete die Zahl der Vollgeschosse angegeben.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>In dem SO-Gebiet 2 (südlich gelegen) zur Größe von ca. 163 m² ist weder die Vollgeschosszahl noch die Gebäudehöhe angegeben. In diesem Fall müsste die Vollgeschosszahl zugrunde gelegt werden, die sich aus der in der näheren Umgebung rechtlich zulässigen Bebauung ergibt - § 4 Abs. 1 Ziff. 3.5 ABS. In diesem Fall wären es voraussichtlich 2 Vollgeschosse.</p>		
S25	Lübeck Port Authority 5.691.2 (Schreiben vom 23.05.2014)		
	<p>1. Aus hafenplanerischer Sicht ist unseren früheren Stellungnahmen vom 28.01 .2008, 15.12.2008 und 13.04.2010 nichts hinzuzufügen oder zu ergänzen.</p> <p>2. Aus Sicht der Hafenverwaltung berücksichtigen Sie bitte folgende Anmerkungen:</p> <p>Wasserflächen :</p> <p>a) WF 1: Die Wasserfläche WF 1 soll ausschließlich für Sportboote genutzt werden. Dieses erscheint derzeit richtig; mit Blick auf eine weitere jetzt möglicherweise auch noch gar nicht absehbare Entwicklung sollten auch weitergehende Nutzungen wie z. B. gewerbliche Bootsvermietung, Ausflugsfahrten, Pontons für diverse Nutzungen etc. ermöglicht werden. Zif. 5.1, Teil B -Text sollte im 1. Absatz nach Satz 2 wie folgend ergänzt werden: "Auf maximal 10 % der Fläche WF 1 sind andere wassergebundene Nutzungen zulässig. " Nach Zif. 5.1, Satz 2, Teil B -Text werden Steganlagen des Passathafens - zumindest sofern sie sich in unmittelbarer Nähe zur Uferbefestigung befinden -auch für eine öffentliche Nutzung als Bestandteil der Erlebnispromenade vorgesehen. Dies führt dazu, dass sich wahr-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Wasserflächen im Plangebiet werden untergliedert WF1 = Sportboothafen, WF 2 = Veranstaltungsschiff und WF 3 = Schiffsanleger, so dass die eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Nutzungen in den Teil-flächen erfolgt. In den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5. 3 werden die Nutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen Teilflächen definiert. Die Definition erfolgt unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 a und 2 b der Stellungnahme der Lübeck Port Authority aufgeführten Hinweise.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>scheinlich umfangreichere Anforderungen und höhere Kosten hinsichtlich der Ausführung (Gründung, Breite, Barrierefreiheit etc.) und hinsichtlich der Verkehrssicherung einschließlich Winterdienst (wäre bei Nutzung nur für Sportboothafen wohl nicht erforderlich) ergeben werden. Es wird daher vorgeschlagen, hierzu keine Festlegung im B-Plan zu treffen oder zumindest eine Formulierung zu wählen, die eine öffentliche Mitbenutzung lediglich zulässt. Da die Hansestadt Lübeck (HL) selbst Betreiberin des Passathafens ist bzw. im Falle eines Betriebes durch Dritte unmittelbaren Einfluss auf die Bestimmung der zulässigen Nutzungen hätte, erscheint ein ausdrücklicher Ausschluss von Wohnbooten nicht erforderlich, um diese Nutzung bis auf Weiteres auszuschließen.</p> <p>Sollte sich die Sichtweise der HL ändern, stünde einer Nutzung durch Wohnboote keine ausdrückliche anders lautende Festlegung im B-Plan entgegen. Insoweit sollte der bisherige 2. Absatz unter Zif. 5.1, Teil B – Text gestrichen werden.</p>		
	<p>b) WF 2: Die Wasserfläche ist gemäß Zif. 5.2, Teil B mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungsschiff" offenbar auf die Passat zugeschnitten, enthält jedoch deutlich größere Flächen als sie für die Passat erforderlich sind. Eine Aufteilung auf zwei Teilflächen a) Passat/Veranstaltungsschiff und b) sonstige Nutzungen würde für die Teilfläche b) ein deutlich größeres Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und damit bessere Vermarktungschancen ermöglichen. Traveaufwärts der Passat muss eine Möglichkeit zum Anlegen für die Fahrgastschiffahrt vorgehalten werden.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Ufer-/Böschungsbereiche zum Passathafen: Auch diverse Uferbereiche, die funktional ausschließlich oder überwiegend dem Passathafen zuzuordnen sind, werden als "Verkehrsfläche/Fußgängerbereich/Uferpromenade" dargestellt. Im Bereich der Slipanlage wiederum erscheint eine Mitausweisung neben „Hafen“ als Fußgängerbereich fraglich. Es sollten daher insbesondere in den Uferbereichen die Zweckbestimmungen überprüft und ggf. noch einmal neu voneinander abgegrenzt werden. Im Fußgängerbereich der Uferpromenade müssen Verkehre (für Unterhaltungsarbeiten im Sportboothafen, an der Uferwand und am Deckwerk sowie für die Passat) zugelassen sein. Es ist ein entsprechendes Fahrrecht für die Bereiche Schule & Sport sowie LPA in den B-Plan einzutragen.</p> <p>Der Hafenbetrieb bzw. die Hafennutzung dürfen hinsichtlich der hiermit verbundenen Emissionen durch die vorgesehene Bebauung und deren Nutzung nicht gefährdet und eingeschränkt werden. Insbesondere die Lärmemissionen z.B. durch an Masten schlagende Leinen etc. sind für die SO 1.1 und 1.2 zu berücksichtigen. Einige Baufelder des SO 1.2 liegen direkt im Uferbereich zum Passathafen. Lärmsensible Nutzungen müssen ggf. mit passiven Schallschutzmaßnahmen ausgestattet werden oder auf die Lagen beschränkt werden, aus denen sich keine Konflikte ergeben. Gemäß Zif. 3.3, Teil B -Text sind promenadenseitig überstehende Vordächer und Vorbauten zulässig. Hierdurch verringert sich die Durchgangs- bzw. -fahrbreite auf 7 m; dies erscheint recht eng.</p>	<p>Die als Fußgängerbereich gekennzeichneten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind in erster Linie den Fußgängern vorbehalten. Dies bedeute jedoch nicht, dass Verkehre für Unterhaltung, Anlieferung und für andere Zwecke ausgeschlossen sind. Sonderregelungen für diese Arten des Verkehrs werden durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen getroffen. Die Fußgängerbereiche sind öffentliche Verkehrsflächen, insofern stehen sie allen in Frage kommenden Nutzern zur Verfügung. Gesonderte Fahrrechte sind deshalb nicht erforderlich.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 der TÜV Nord Umweltschutz GmbH sind auch Untersuchungen zu sporthafentypischen Emission durchgeführt worden. Nach den Ergebnissen der Berechnungen sind keine besonderen passiven Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich.</p> <p>Die Einengungen der Fahrbahnbreiten erfolgt nicht auf ganzer Länge der Promenade, sondern nur auf Teilschnitten so dass zwar „Engstellen“ entstehen können, die Funktionsfähigkeit der Promenade insgesamt jedoch erhalten bleibt.</p>	
	3. Sonstige Anmerkungen:		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>a) Zu. Zif. 3.3, SO 1.2: Die wasserseitigen Baugrenzen in SO 1.2 dürfen nicht überschritten werden. An den Plänen ist erkennbar, dass das Privateigentum direkt an die Bundeswasserstraße grenzt. Der Eigentümer der zu bebauenden Fläche ist grundsätzlich für die Unterhaltung der Uferwand und des Deckwerks zuständig. Sollte die Uferwand bei der HL verbleiben, muss ein mind. 1 m breiter Streifen in Eigentum der HL verbleiben. Generell ist für gesamte Ufersicherung (mit Deckwerk) zu klären, wie die Eigentumsverhältnisse geregelt werden sollen bzw. an wen die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht übertragen werden soll.</p> <p>b) Im Rahmen der Maßnahme Abbruch Halle SVH werden die Park- und Winterlagerplätze für den Sportboothafen aufgegeben. Innerhalb des o.g. B-Planes sind hierfür keine Ersatzflächen vorgesehen. Es müssen an anderer Stelle Park- und Winterlagerplätze vorgesehen werden.</p>	<p>Überschreitungen der Baugrenze sind in den Sondergebieten SO 1.2 nicht möglich, da die Größe der Baugrenzen exakt der Größe der SO-Fläche entspricht. Die Frage der Verkehrs-sicherheits- und Unterhaltungspflichten wird im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen geregelt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Park- und Winterlagerplätze für Sportboote ausgewiesen.</p> <p>Ersatzflächen für die Lagerung von Sportbooten werden im Bereich des ehem. Priwallkrankenhauses eingerichtet.</p>	

TEIL A - PLANZEICHNUNG - 33.05.00 PRIWALL WATERFRONT, Teilbereich 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
Ein Plan zur Bauleitplanung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1945) in Anwendung der Planzoneneinteilung (PlanZO) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2011 (BGBl. I S. 1091, 1014)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - SO 1.1 Reine Ferienwohnanlage
 - SO 1.2 Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
 - SO 1.3 Erlebniscenter
 - SO 1.4 Rezeption
 - SO 1.5 Stellplatzanlage
 - SO 2 Wassersportgebiet
 - SO 3 Öffentliches Parken
 - SO 1.4 Rezeption
 - SO 3 Öffentliches Parken
 - SO 1.5 Stellplatzanlage
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
- GF 1.150 m² Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 - GF 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - GH 19,0 m ü. NHN Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - TH 9,0 m ü. NHN Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - FH 12,0 m ü. NHN Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - OK 12,0 m ü. NHN Oberkante Gebäude in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - a1 Abweichende Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 3.1
 - a2 Abweichende Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 3.3
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFÄCHEN**
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich / Uferpromenade
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Rad- und Fußweg
 - Rad- u. Fußweg mit Zufahrtsrecht für angrenzenden BP 33.04.00
 - Rad- und Fußweg mit Fahrecht für Kurbetrieb
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**
 (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeieitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
 - Elektrizität / Trafostation
 - Abwasser
 - Gasdruckreglerstation
- GRÜNFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Parkähnlicher Baumbestand
 - Spielplatz
 - Bolzplatz / Ballspielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
 (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Wasserflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Sportboothafen
 - Veranstaltungsschiff
 - Schiffsanleger
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
 (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)
- Flächen für Wald
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Erhaltung: Bäume

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - GS Gemeinschaftsstellplätze
 - GA Gemeinschaftssammelanlage für Abfall
 - WC Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - G1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - GF2 Geh- und Fahrecht zugunsten der Anlieger
 - GF3 Geh- und Fahrecht zugunsten der Versorger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes
 - geplante Gebäude
 - Sichtdreieck
 - Schiffahrtszeichen
 - "Seglerhalle" Bautypen
- PLANUNTERLAGE**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - vorhandene Gebäude

BEBAUUNGSPLAN 33.05.00**- Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -****TEIL B - Text****Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)**

1.1 Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Es besteht aus den Teilgebieten SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“, SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, SO 1.3 „Erlebniscenter“, SO 1.4 „Rezeption“ und SO 1.5 „Stellplatzanlagen“.

1.1.1 Das Teilgebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Reine Ferienwohnanlage“ (SO 1.1) dient ausschließlich der Unterbringung gewerblich betriebener Ferienwohnanlagen.

Im SO 1.1 sind zulässig:

- gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden.

Ausnahmsweise können im SO 1.1 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.2 Das Teilgebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.2) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gastronomie, Läden sowie sonstigen touristischen Infrastruktureinrichtungen.

Im SO 1.2 sind zulässig:

- gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²),
- Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Ausnahmsweise können im SO 1.2 zugelassen werden:

- Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen,
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus,

- Gewerbebetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang gastronomischer Einrichtungen betrieben werden wie z.B. eine Erlebnisbrauerei,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²),
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebiets-typische Vergnügungsstätten),
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.
- Im SO 1.2 sind auf den mit einem * gekennzeichneten Bauflächen im ersten Vollgeschoss Ferienwohnungen unzulässig.

1.1.3 Das Teilgebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Erlebniscenter“ (SO 1.3) dient vorwiegend der Unterbringung von Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Ferienwohnanlagen vorwiegend für deren Benutzer und Besucher betrieben werden.

Im SO 1.3 sind zulässig:

- Sportanlagen einschließlich Schwimmbad,
- Fitness- und Wellnessanlagen wie Saunen,
- sonstige Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Spielscheune, Beachclub) ,
- Vortrags- und Seminarräume sowie Veranstaltungsräume,
- öffentliche Sanitäranlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebiets-typische Vergnügungsstätten),
- Wohnungen für Leiter der Ferienhausanlage, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.4 Das Teilgebiet 4 mit der Zweckbestimmung „Rezeption“ (SO 1.4) dient vorwiegend der Unterbringung einer zentralen Rezeption und Verwaltung für Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Im SO 1.4 sind zulässig:

- Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, wie z.B. Werkhof mit Lager, Werkstatt
- Verwaltungseinrichtungen des Tourismus,
- Einrichtungen, die für die Pflege und Instandhaltung des Strandes und der Grünflächen und Wege notwendig sind.

Ausnahmsweise können im SO 1.4 zugelassen werden:

- sonstige Dienstleistungsbetriebe des Tourismus,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.4 Das Teilgebiet 5 mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlagen“ (SO 1.5) dient der Unterbringung von Stellplatzanlagen für den durch die Teilgebiete 1.1 bis 1.3 des Sondergebietes für den Fremdenverkehr (SO 1) verursachten Bedarf.

Im SO 1.5 sind zulässig:

- oberirdische Stellplatzanlagen,
- Parkpaletten und Parkhäuser.

1.2 Das Sondergebiet „Wassersportgebiet“ (SO 2) dient vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Im SO 2 sind zulässig:

- Bootshallen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für den Wassersport,
- Aufenthalts-, Sanitär- und Veranstaltungsräume für Wassersportvereine,
- Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- öffentliche Sanitäreanlagen.

Ausnahmsweise können im SO 2 zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²),
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal

(§ 11 BauNVO)

1.3 Das Sondergebiet „Öffentliches Parken“ (SO 3) dient der Unterbringung von Anlagen für das öffentliche Parken.

Im SO 3 sind zulässig:

- ein öffentlicher Parkplatz,
- eine Parkpalette / ein Parkhaus

(§ 11 BauNVO)

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Im Teilgebiet SO 1.1 (Reine Ferienwohnanlage) kann für einzelne Grundstücke ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen werden, sofern durch die Bebauung des betreffenden Grundstückes eine Grundfläche von 250 m² nicht überschritten wird.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Im Teilgebiet SO 1.2 (Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.4 Im Teilgebiet SO 1.3 (Erlebniscenter) sowie im Sondergebiet SO 2 (Wassersportgebiet) kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.5 Soweit der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt, sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

2.6 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in Bereichen mit einer als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(§ 20 Absatz 3 BauNVO)

2.6 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Im SO 1.2 kann von der Ausnahmeregelung nur auf den von der Promenade abgewandten Gebäudeflächen Gebrauch gemacht werden.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

- 3.1 Für das Sondergebiet SO 1.1 wird die abweichende Bauweise a1 wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) darf jeweils 15,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone, Glaserker und Eingangsbereiche ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.2 Im Sondergebiet SO 1.1 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für bis zu zwei Außenwände und bei einer Wandlänge von jeweils höchstens 7,0 m für den betreffenden Abschnitt der Außenwand 0,3 H, für alle übrigen Außenwände 0,4 H.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.3 Für Teile des Sondergebietes SO 1.2 wird die abweichende Bauweise a2 wie folgt festgesetzt: Die Gebäude können im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Oberhalb des 1. Vollgeschosses darf die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) jeweils 18,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.4 Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die seitlichen Außenwände der Promenadenvillen (Außenwände senkrecht zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.5 Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die promenadenseitigen Außenwände der Sonderbauten (Außenwände parallel zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.6 Im Sondergebiet SO 1.2 dürfen die Baugrenzen zwischen den Punkten A und B im ersten Vollgeschoss jeweils über die gesamte Länge durch Vordächer um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Zwischen den Punkten C und D darf die Baugrenze im ersten Vollgeschoss jeweils über die gesamte Länge durch Vordächer sowie auf einer Länge von bis zu 20,0 m auch durch geschlossene Vorbauten wie Wintergärten um bis zu 6,0 m überschritten werden.

Zwischen den Punkten E und F dürfen die Baugrenzen durch baulich um maximal 80 cm gegenüber der angrenzenden Promenade erhöhte Sockelzonen (Terrassen mit zugehörigen Sockelmauern) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Zwischen den Punkten G und H darf die Baugrenze durch höchstens zwei geschlossene Vorbauten in einer Gesamtlänge von je 15 m um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen die promenadenseitigen Baugrenzen jeweils zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F sowie G und H durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Im Sondergebiet „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.1 und SO 1.2) sind Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig; Stellplätze können hier nur ausnahmsweise für besondere Zwecke (z.B. als Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.2 Im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ sind Nebengebäude unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im SO 1.1 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild einer Dünenlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5. Nutzung von Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ (WF 1) sind Boots- liegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig, soweit sie dem Betrieb eines Sportboothafens dienen. Auf den Wasserflächen parallel zu der Kaikante sind auch bis zu 6,0 m breite Steganlagen zulässig, die als Teil einer öffentlichen Erlebnis- promenade durch die Allgemeinheit genutzt werden können.

Die Nutzung der Flächen durch Wohnboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigen Wohnen oder die der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwe- cken überwiegend ortsfest genutzt werden, ist unzulässig.

5.2 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsschiff“ (WF 2) ist die dauerhafte ortsfeste Nutzung von Schiffen als Veranstaltungsschiff mit vorübergehen- der Beherbergung sowie die Errichtung und der Betrieb zugehöriger Steganlagen zu- lässig.

5.3 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Schiffsanlegestelle“ (WF 3) sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zweck der Fährschiffahrt zulässig.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in (Ferien-) Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Im SO 1.2 sowie im SO 1.3 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten (Außenwände mit einer Ausrichtungen zwischen Südost und Südwest) entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis um 5 dB vermindert werden.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so können ebenfalls geringere resultierende Schalldämm-Maße zugelassen werden.

- 6.2 In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu lärmabgewandten Gebäudeseiten besteht.
- 6.3 Die nordwestliche Außenwand der Bootshalle im SO 2 „Wassersportgebiet“ ist als geschlossene schallgedämmte Außenwand ohne zu öffnende Fenster oder sonstige Öffnungen herzustellen.

7. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Bei Räumen die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens eine Höhe von 3,5 m über NHN nicht unterschreiten.

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit hochstämmigen Baumarten gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.
- 8.2 In den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 sind die nichtbebauten und unversiegelten Flächen der privaten Grundstücke mit humus- und nährstoffarmen Sanden anzudecken und im Gelände frei auszumodellieren. Dabei darf die Höhe der Verwallungen entlang der Verkehrsflächen höchstens 1,0 m über dem Geländeanschluss der Gebäude liegen. Auf den aufgeschütteten Sanden ist durch geeignete Maßnahmen typische Vegetation der Mager- und Trockenrasen und/oder der Küstendünen zu entwickeln. Anpflanzungen oder Ansaaten nichtheimischer Arten sind nicht zulässig. Die

- Kronentraufbereiche der in der angrenzenden Grünfläche gelegenen und zu erhaltenen Gehölze sind vor Aufschüttungen wirksam zu schützen.
- 8.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche am nordöstlichen Rand des SO 1.1 ist (in Abgrenzung zum SO 1.5) eine 2-reihige, freiwachsende Hecke mit Arten der als Anlage 2 beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Auf der Fläche am nördlichen Rand des SO 1.1 ist eine niedrige, einreihige Hecke mit Arten der als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.
- 8.4 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Baumarten (Heister) gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.
- 8.5 Im SO 1.1 ist für je zwei Gebäude ein hochstämmiger Baum gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.6 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 10 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. (
- 8.7 Am nordöstlichen Rand von SO 1.3 ist eine durchgehende Reihe Waldkiefern gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.8 Die während der Bauzeit gesicherten Pflanzenarten der Roten Liste sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Sicherung bzw. Umsiedlung hat je nach Pflanzenart durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung zu erfolgen.
- 8.9 Im gesamten Plangebiet sind insgesamt 18 Fledermaus-Ersatzkästen und 14 Vogelnistkästen an vorhandenen Bäumen anzubringen, weitere 5 künstliche Nisthilfen an Gebäuden. In der Bootshalle im SO 2 sowie in mindestens einem weiteren Gebäude sind Einflughöcher für die Rauchschwalbe einzubauen.
- 8.10 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheit nach § 44 (1) BNatSchG müssen Baumfällungen zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes müssen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss des Gebäudes im Bereich der geplanten Parkplätze/der Rezeption (SO 3) muss zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss der Gebäude im Hafensbereich muss zwischen dem 16. September und dem 30. September erfolgen.
- 8.11 Die Außenwände von Parkpaletten und Parkhäusern sind durch Rankpflanzen wie Geißblatt (*Lonicera caprifolium*, *Lonicera henryi*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*) oder Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) oder durch standortgerechte Laubgehölze dauerhaft zu begrünen.

- 8.12 Im Bereich des Priwallstrandes, außerhalb des Plangebietes, wird auf von der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellten Flächen, eine Fläche von 0,55 ha eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Diese Maßnahme ist dem Sondergebiet 1 zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe zugeordnet:

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

9. Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude

- 9.1 Im Teilgebiet SO 1.1 (Reine Ferienwohnanlage) müssen die Außenwände des obersten zulässigen Vollgeschosses der „Dünenvillen“ an mindestens zwei Gebäudeecken um jeweils mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Grundfläche des obersten zulässigen Geschosses darf 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 9.2 Im Teilgebiet SO 1.2 (Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur) müssen die promenadenseitigen Außenwände des obersten zulässigen Vollgeschosses der „Promenadenvillen“ auf einer Länge von mindestens 60 % der jeweiligen Außenwandlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Grundfläche des obersten zulässigen Geschosses darf 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 9.3 Die Erdgeschosse der Promenadenvillen (SO 1.2), die durch Läden, Gastronomie und touristische Dienstleistungen zu nutzen sind (siehe textl. Festsetzung 1.1.2), müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,3 m aufweisen.
- 9.4 Fassaden in den SO 1.1 und SO 1.2 (mit Ausnahme der „Sonderbauten“) sind in glatt gestrichenem Putz, Holz, Faserwerkstoffplatten, Sichtbeton oder in Ziegelmauerwerk in einem hellen Farbspektrum auszuführen. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von max. 20% je Fassadenseite zulässig. Fenster- und Türöffnungen sowie Wintergärten bleiben bei der Anteilsberechnung unberücksichtigt. Werkstoffe, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.
- 9.5 Schiebeläden sind nur aus Holz oder Metall zulässig. Dabei muss ihre Farbgebung auf die jeweilige Fassadenfarbe abgestimmt sein. Stark glänzende bzw. reflektierende Farbgebungen sind unzulässig.
- 9.6 Trennwände zwischen Loggien oder Balkonen sind nur in undurchsichtigem, farblosem Glas zulässig. Ausnahmsweise können für Teile der Trennwände Durchfärbungen zugelassen werden, sofern die Farbgebung auf die jeweilige Fassadenfarbe abgestimmt ist.
- 9.7 Im den Teilgebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind Grundstückseinfriedungen durch Mauern, Zäune und sonstige bauliche Anlagen – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen - unzulässig.

Im SO 1.2 sind entlang der promenadenseitigen und der seitlichen Grundstücksgrenzen der Promenadenvillen Geländer aus Metall mit waagerechten Verstreben bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig.

Im SO 1.2 sind Windschutzwände nur für außergastronomische Nutzungen und nur aus durchsichtigem Klarglas in rechteckigen Formaten zulässig. Für Wohnnutzungen können Windschutzwände nur ausnahmsweise für die unmittelbar am Passathafen gelegenen Wasservillen zugelassen werden.

- 9.8 Im den Teilgebieten SO 1.1 und 1.2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen und technischen Aufbauten extensiv auszuführen; die Vegetationsschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.
- 9.9 In den Teilgebieten SO 1.2 und SO 1.3 sind Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten nur auf den promenaden- bzw. wasserabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Aufbauten dürfen dabei nicht mehr als 1,0 aus der Dachhaut herausragen; ihre Länge bzw. Breite darf 2,0 m nicht überschreiten.

10. Regelungen für Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen einschließlich mobiler Werbeaufsteller (wie Passantentopfer oder Werbefahrräder) sind – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen – unzulässig.

Im SO 1.3 (Erlebniscenter) sowie im SO 1.4 (Rezeption) sind jeweils bis zu max. 6 Werbefahnen zulässig, wobei die maximale Höhe der Fahnen auf 12,0 m (über Gelände) beschränkt ist.

Im SO 1.4 (Rezeption) sowie im SO 3 (Öffentliches Parken) ist jeweils höchstens eine freistehende Werbetafel zulässig, wobei die Ansichtsfläche der Werbetafel 6 m² und ihre Höhe 3,0 m (über Geländeneiveau) nicht überschreiten darf.

- 10.2 Werbeanlagen an den Außenwänden von Gebäuden sind nur im Bereich der unteren Abschlusszone zulässig.

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

- 10.2 Parallel zur Gebäudefront an der Promenadenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische einzeilige Einzelbuchstaben zulässig, deren Höhe 40 cm, deren Strichbreite 10 cm und deren Ausladung 20 cm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Schilder oder Kästen zugelassen werden, wenn diese als integrierter Bestandteil der architektonischen Fassadengliederung mit plastischen aufgesetzten Schriftzügen gestaltet sind.

Werbeanlagen müssen zu Elementen der horizontalen Fassadengliederung und Öffnungen einen Abstand von mindestens 10 cm und von den äußeren seitlichen Begrenzungen der Fassade einen Abstand von mindestens 25 cm einhalten.

Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 5,0 Meter betragen.

Ausnahmsweise können der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme z.B. von Brauereien an Gaststätten zugelassen werden.

- 10.3 Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 20 cm tief sein; ihre Ansichtsfläche darf 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf max. 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über der Promenadenoberkante liegen.
- 10.4 Für periodisch wechselnde Angebote von Gastronomiebetrieben sind höchstens auch bis zu 3 Tafeln an der Fassade zulässig, deren Breite auf 50 cm und deren Höhe auf 70 cm begrenzt ist. Die Tafeln müssen einen Abstand von mindestens 5 cm zu gliedernden Elementen und Kanten der Fassadengestaltung einhalten.
- 10.5 Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung oder auf die Wand montierte Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf deren Spiegel beschränkt ist und die Zarge dabei lichtundurchlässig ausgebildet ist. Selbstleuchtende Kästen und Ausleger müssen mit lichtundurchlässigem Gehäuse und dekupierten Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben, ausgeführt werden. Offene Rohrbelegung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Lichtwirkung insgesamt zurückhaltend bleibt.
- 10.6 Die Beklebung der Schaufenster mit Werbung ist nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 0,25 m und einem Fensterflächenanteil von max.10% der Fensterfläche zulässig, wenn auf weitere Fassadenwerbung verzichtet wird.

III. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.
- D Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

ANLAGEN

Anlage 1: Pflanzliste für Baumpflanzungen

- Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) – Solitär, 3 x v., mB, 150- 175 cm
- Waldkiefer als Hochstamm – H., 5 x v., ew, mDb, br 100-150, StU 16-18 cm
- Stieleiche (*Quercus robur*) – H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Sandbirke (*Betula pendula*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Traubeneiche (*Quercus petraea*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm

Anlage 2: Pflanzliste für freiwachsende Hecken:

- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) – vStr, 100- 125 cm
- Besenginster (*Cytisus scoparius* – Wildform) – vStr, 60- 80 cm
- Purpurweide (*Salix purpurea*) - vStr, 60- 100 cm
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) - vStr, 60- 100 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - vHei, mB, 150-200 cm

Anlage 3: Pflanzliste für niedrige Hecken:

- Sand-Kriechweide (*Salix repens* ssp. *argentea*) – vStr, 100- 125 cm
- Besenginster (*Cytisus scoparius* – Wildform) – vStr, 60- 80 cm
- Zwerg-Purpurweide (*Salix purpurea* 'Nana') - vStr, 40- 60 cm
- Bibernellrose (*Rosa spinosissima*) - vStr, 60- 100 cm

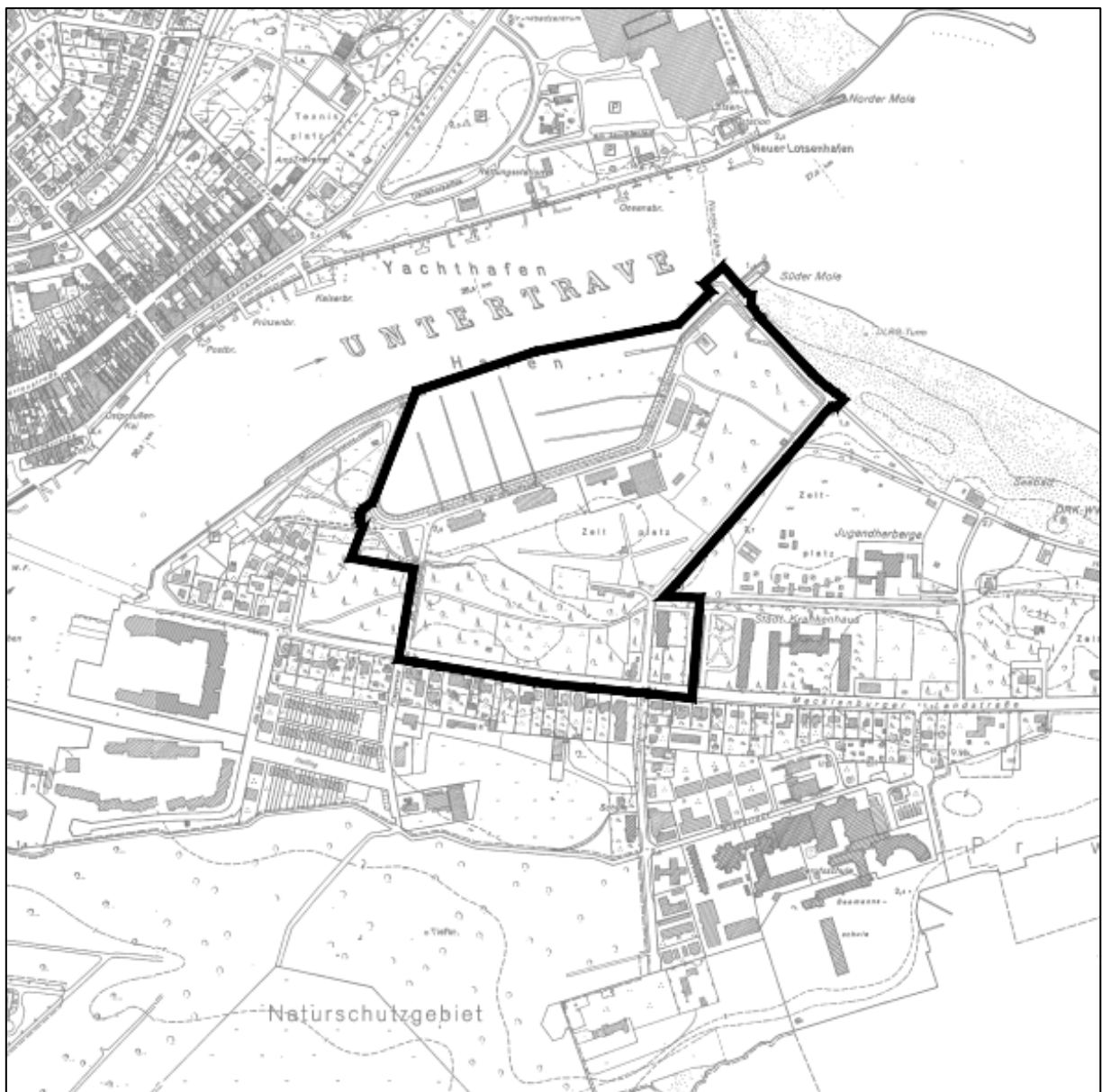
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 23.06.2014



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Grontmij GmbH Bremen

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Kulturdenkmale	11
2.3	Natur und Umwelt	11
2.3.1	Bodenschutz und Bodenversiegelung	11
2.3.2	Altlasten	11
2.3.3	Potenzielle Kampfmittelbelastung	11
2.3.4	Hochwasserschutz	12
2.3.5	Natur und Artenschutz	12
2.3.6	Landschaftsbild und Erholung	13
2.4	Eigentumsverhältnisse	13
2.5	Kommunale Planungen	14
2.6	Angrenzende Bebauungspläne	14
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	15
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	15
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	16
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	16
3.4	Regionalplan 2004	17
3.5	Gutachten und Fachbeiträge	17
4.	Planungskonzept	21
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	21
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	22
5.1	Flächenbilanz	22
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	22
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen	29
5.3	Verkehrliche Erschließung	32
5.3.1	Innere Erschließung im Sondergebiet	33
5.3.2	Gemeinschaftstellplätze, Nebenanlagen	37
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	38
5.3.4	Geh- und Fahrrechte	39
5.4	Wärme-, Energie- und Trinkwasserversorgung und Entsorgung	39
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	41

5.5.1	Leitungsrechte	41
5.6	Lärmschutz	41
5.6.1	Passiver Lärmschutz an Gebäuden	42
5.7	Grün/ Natur/ Landschaft	43
5.7.1	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand	43
5.7.2	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz / Ballspielfeld	43
5.7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
5.7.4	Wasserflächen	44
5.7.5	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	45
5.7.6	Waldflächen	46
5.8	Baugestalterische Regelungen	46
5.9	Fläche für ein Schifffahrtszeichen	48
5.10	Textliche Hinweise	48
6.	Umweltbericht	48
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	48
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	49
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	49
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	50
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	51
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	51
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	53
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	54
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	69
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	75
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	77
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	81
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	81
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	81
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	83
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	83
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	84
6.7	Zusätzliche Angaben	85
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	85
6.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	86
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	86
7.	Auswirkungen der Planungen	90
7.1	Auswirkungen auf umgebende und bestehende Nutzungen	90

7.2	Verkehrliche Auswirkungen	92
8.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	94
8.1	Bodenordnung	94
9.	Kosten und Finanzierung	94
9.1	Einnahmen	94
9.2	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	94
10.	Verfahren	95

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil Travemünde, zu der die Halbinsel Priwall gehört. Dieser befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Lübeck an der Mündung der Trave in die Ostsee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - umfasst die Flächen rund um den Passathafen und erstreckt sich von der Südermole im Nordosten bis zum künftigen Seglerplatz an der südwestlichen Ecke des Passathafens. Im Süden und Osten begrenzen die Mecklenburger Landstraße und der Dünenweg das Plangebiet. Ergänzend zum 2008 gefassten Aufstellungsbeschluss bezieht der neue Geltungsbereich auch die Wasserfläche des Passathafens ein, um den vorhandenen Sportboothafen zu sichern und die Anlage öffentliche Stege als Bestandteil der Hafensperrmauer zu ermöglichen. Der o. g. Bereich umfasst die Flurstücke 15/2, 15/5, 15/6, 15/7 (teilw.), 15/9, 15/27, 15/47, 15/89, 15/98, 15/99, 17/7, 299/40 (teilw.), 300/14 (teilw.), 455, 456, 581/19 und 591/20, 15/78, 15/88, 20/30 (teilw.), 15/11 (teilw.), 289/29 (teilw.) Gemarkung Trave und Dassower See. Hierbei handelt es sich um die landseitigen Flächen des Priwallhafens, die Promenade an der Trave, den Bereich des Campingplatzes, Teile der Mecklenburger Landstraße sowie Teile der bestehenden Waldflächen.

Der bisher im Geltungsbereich des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses von 2008 gelegene Bereich des Kohlenhofkais bildet zusammen mit dem Bereich um das geplante Hotel den Teilbereich 2, für den das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - ist im Lageplan des Deckblattes dargestellt.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts § 34 bzw. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafensperrmauer geplant.

Im Geltungsbereich werden für bestimmte Flächen besondere Nutzungszwecke definiert, und es werden Flächen festgelegt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Durch die Schaffung von Sondergebieten soll für ausgewählte Bereiche Baurecht geschaffen werden. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus grundlegenden städtebaulichen Erfordernissen und den tourismuswirtschaftlichen Zielen sowie auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Gäste von Travemünde. Weiterhin werden die Belange des Hochwasserschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V. m. Nr. 8 BauGB in Verbindung mit den Belangen des Sturmflutschutzes betrachtet.

Der Priwall liegt inmitten eines äußerst attraktiven maritimen Natur- und Erholungsraums, der im nordwestlichen Bereich der Halbinsel großes Entwicklungspotential für touristische Angebote bietet.

Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks, dem der Tourismusort Travemünde ausgesetzt ist, soll dieses Potential genutzt werden, um weitere Zielgruppen anzusprechen. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde der Masterplan Priwall am 28.04.2005 von der Bürgerschaft beschlossen.

Als planungsrechtliche Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplan 33.05.00 -Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - dient das vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - werden in Konkretisierung des Masterplans Priwall und des städtebaulichen Konzeptes folgende Planungsziele formuliert:

- In Verbindung und Ergänzung der bereits realisierten bzw. planungsrechtlich abgesicherten Feriendörfer in der gewerblichen Ferienhausanlage Priwall soll im Bebauungsplangebiet ein einzigartiger Standort für den Familienurlaub entwickelt werden.
- Ziel ist der Familienurlaub in generationsübergreifenden Urlaubsformen - unabhängig vom Alter der Urlauber. Der touristische Reiz basiert auf der Einbettung in die Landschaft des Priwalls, der direkten Wasserlage, dem maritimen Flair und der unmittelbaren Nähe zum Weltkulturerbe Lübeck.
- Die touristischen Angebote sollen die vorhandenen Angebote in Travemünde ergänzen und neue Zielgruppen für einen Urlaub in Travemünde interessieren. Die Übernachtungskapazitäten sollen - dem Trend im Tourismussektor entsprechend - selbstbestimmt und -organisiert genutzt werden (Konzeptbetten).
- Die neu zu errichtenden Übernachtungsangebote in Ferienhäusern und -wohnungen sowie auch Freizeit-, Versorgungs- und gastronomische Angebote im Bereich des Passathafens sollen mit den Tourismusangeboten auf dem Priwall in ein Gesamtkonzept Familienurlaub eingebunden werden.
- Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Planvorhabens wird durch das prägende maritime Ortsbild und die Lage an der Trave bestimmt.
- Der Naturraum des Priwalls ist ein wesentlicher Faktor der Standortqualität und soll daher nachhaltig und schonend genutzt werden. Der Naturraum ist in seinen wesentlichen Bestandteilen zu erhalten und zu entwickeln.
- Durch die Inwertsetzung der landseitigen Flächen des Passathafens mit attraktiven Nutzungen und die Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade soll die Vernetzung zwischen Travemünde und dem Priwall gestärkt werden.
- Der beidseits der Trave vorhandene Promenadenumgang verbindet mit den Fähren die Südermole mit der Nordermole und stellt damit gegenüber anderen Ferienorten an der Ostsee ein Alleinstellungsmerkmal dar.
- Die neu zu schaffenden Nutzungsangebote im Bereich des Passathafens sollen diesen als Anziehungspunkt stärken.
- Zur Stärkung der touristischen Attraktivität - auch außerhalb der Sommersaison - soll als Kernstück der Freizeitinfrastruktur ein Erlebniscenter errichtet werden.
- Das Winterlager für die Segelvereine des Passathafens wird auf dem ehemaligen Krankenhausgelände nachgewiesen. Das Erbbaurechtsgrundstück des Segelvereines Herrenwyk (SVH) wird mit allen notwendigen Einrichtungen innerhalb des Gebietes (SO 2) verlagert.

- Durch die touristische Entwicklung auf dem Priwall soll einerseits die Anzahl der Übernachtungsgäste erhöht und andererseits die Wertschöpfung des Tourismus in der Region verbessert werden.
- Mit der Realisierung des Projektes „Priwall Waterfront“ im Bebauungsplangebiet wird ein Angebot an neuen Arbeitsplätzen im Tourismussektor angestrebt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2000 eine Marktstudie beauftragt, welche ein Urlaubsangebot für Familien in Ferienhäusern und -wohnungen in Verbindung mit einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Sportinfrastruktur als eine zukunftsfähige und nachfragegerechte Nutzung bestätigt hat. Im Zuge der Weiterentwicklung der städtischen Zielvorstellungen wurde die Zielrichtung „Familienurlaub“ als Grundlage für eine touristische Fortentwicklung des Priwalls weiter ausdifferenziert; Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.04.2005 den Masterplan Priwall als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwall beschlossen. Der Masterplan stellt ein von der Hansestadt Lübeck städtebauliches Entwicklungskonzept (§1 (6) Nr. 11 BauGB) dar, welches die rahmengebenden Planungsziele für die Flächennutzungsplanänderung formuliert.

Die Umsetzung des Masterplans wurde in Teilbereichen außerhalb des Plangebietes bereits eingeleitet. Durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 33.04.00 für die gewerbliche Ferienhausanlage Priwall (Teilbereich 1 bis III, Dörfer 1 bis 6) wurde Planungsrecht für die Errichtung von auf Dauer gewerblich genutzten Ferienhäusern und Freizeitinfrastruktureinrichtungen geschaffen. Alle sechs Dörfer sind bereits realisiert und seit Oktober 2007 erfolgreich in Nutzung.

Die Aufstellung des B-Planes 33.05.00 „Priwall Waterfront“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2008 bereits eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand im März 2008 statt. Die 98. Änderung des FNP „Priwall Waterfront“ ist mit Genehmigung des Innenministeriums vom 04.04.2011 und Veröffentlichung in der Stadtzeitung am 11.04.2011 rechtswirksam.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans 33.05.00 „Priwall Waterfront, Teilbereich 1“ wurde am 16.12.2013 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige touristische Entwicklung zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2013, das auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes beruht, formuliert die Grundlage für eine Neuordnung.

Für eine geordnete und realisierbare Gesamtentwicklung wurde 2012 eine Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung der Promenade vom Büro Seebauer, Wefers und Partner GBR in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Büchner & Opfermann erstellt. Die Machbarkeitsstudie sollte zum einen die notwendigen technischen Maßnahmen zur Erhaltung des Sportboothafens und zum anderen Gestaltungsvorschläge für die Promadenflächen sowie Kostenschätzungen als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb liefern. Nicht zuletzt diente die Machbarkeitsstudie als Grundlage für einen Fördermittelantrag für den 1. Bauabschnitt zwischen der Südermole und dem Passatsteg an

das Land Schleswig-Holstein, um für das gesamte Vorhaben Grundlagen im Hinblick auf mögliche und notwendige Fördermittelzusagen zu erhalten.

Nach Vorliegen des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes wurde aufbauend auf diesen und der Machbarkeitsstudie eine „Konzeptstudie Erlebnispromenade“ erarbeitet, um die geschätzten Kosten der Neugestaltung den Vorgaben der Bürgerschaft zum gedeckelten Eigenanteil der Hansestadt Lübeck für die erforderlichen Maßnahmen anzupassen.

Mit dem Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – werden ergänzend zu den bereits genannten auch folgende Zielvorstellungen verfolgt:

- die Entwicklung des Passathafens mit hafenbezogenen Dienstleistungen und Gewerbenutzungen, Freizeit, Sport, Unterhaltung, Gastronomie sowie die Attraktivierung der Segelstandorte und –angebote,
- die Sicherung der Durchführung der Travemünder Woche (Vorhalten von Flächenstandorten für Trailer, Zelte, Wohnmobile, Wasserliegeplätze),
- Sicherung des Anschlusses an den Ostseeküstenradweg Richtung Mecklenburg,
- enge Anbindung des bestehenden Ferienhausgebietes durch Wegebeziehungen, Sichtachsen und weitere funktionale Verknüpfungen an den Entwicklungsbereich Passathafen,
- Schaffung und Erhaltung von wichtigen Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit zum Strand und die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebietes; der Zufahrtsbereich zu den neu zu schaffenden Tourismus- und Freizeitbereichen soll von der Mecklenburger Landstraße gegenüber der Einmündung des Pötenitzer Weges in das Plangebiet führen.
- Schaffung eines angemessenen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen,
- weitestmöglicher Erhalt sowie Schaffung neuer Grün- und Gehölzflächen, die der besonderen Bedeutung des Priwalls als Natur- und Erholungsraum Rechnung tragen.

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb und dessen Überarbeitung durch das Büro Dinse - Feest - Zurl (DFZ Architekten) und vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand für Teilbereich 1) gemäß 98. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Darstellungen:	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen
	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit
	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Erholung
	Flächen für Wald
	Grünflächen - Spiel- und / oder Bolzplatz
	Hauptwanderweg/ Ostseeküstenradweg

In der verbindlichen Bauleitplanung können aus der dargestellten Sonderbaufläche Sportboothafen, Freizeit und Erholung sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sowie für Teilflächen auch Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO (z.B. Ferienhausgebiet) entwickelt werden.

Die Sonderbauflächen Sportboothafen, Freizeit und Erholung umfassen die Promenade an der Trave, die derzeit von der Infrastruktur des Sportboothafens landseitig in Anspruch genommenen Flächen, den Campingplatzbereich, sowie in kleineren Teilen bisherige Waldflächen. Die Flächen sollen die Entwicklung eines familienorientierten Tourismusprojektes ermöglichen. Die Zweckbestimmung „Sportboothafen“ schließt sämtliche Nutzungen ein, die für den Betrieb eines Sportboothafens erforderlich sind.

Da die 98. Änderung des FNP als vorbereitender Bauleitplan im Hinblick auf den Bebauungsplan 33.05.00 Priwall Waterfront durchgeführt wurde, stimmen die beabsichtigten Festsetzungen mit den dargestellten Sonderbauflächen überein. Der B-Plan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Verkehrliche Erschließung

Überörtliche verkehrliche Anbindung des Priwalls und Travemündes

Sowohl regional als auch überregional ist Travemünde mit dem Priwall über die Bundesautobahnen A1 Hamburg-Puttgarden und die A226 bzw. B75 Lübeck-Travemünde, gut erreichbar. In Travemünde ist ein Übersetzen mit der Fähre über die Trave zum Priwall notwendig.

Aus Richtung Osten ist der Priwall direkt über die A20 Rostock–Lübeck (Anschlussstelle Grevesmühlen oder Schönberg) und die B105 bis Dassow zu erreichen. Für die letzten 8 km zwischen Dassow und dem Priwall sind Kreisstraßen zu nutzen.

Nutzer der öffentlichen Verkehrssysteme nehmen die Bahnlinie Hamburg-Lübeck-Travemünde bis zum Haltepunkt „Travemünde-Hafen“ oder „Strandbahnhof“. Von dort besteht die Möglichkeit, mit dem Linienbus Nr. 35 (aus der Linie 35 wird ab dem Gewerbegebiet „Gneversdorfer Weg“ die Linie 38) direkt auf den Priwall zu fahren oder zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad mit der ganzjährig verkehrenden Autofähre am Priwallvorplatz überzusetzen. Während der Hauptsaison steht eine reine Personenfähre, die ihre Anlegestellen in Höhe des Maritim-Hotels auf der Festlandseite und an der Südermole auf dem Priwall hat, zur Verfügung. Von Lübeck kommend ist Travemünde außerdem mit den Buslinien 30 und 40 der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft LVG zu erreichen. Teilweise halten die Busse in Travemünde an der Haltestelle „Priwallfähre“, so dass dann nur kurze Wege beim Umstieg auf die Fähre zum Priwall entstehen.

Auf dem Priwall selber befördert die Linie 38 die Fahrgäste im Zweistundentakt. Sonn- und Feiertags wird der Priwall über die Linie 38 nicht bedient.

Auch der Radverkehr spielt auf dem Priwall eine wichtige Rolle. Mit dem Ostseeküsten-Radweg besteht eine regionale und überregionale Anbindung. Auf der Priwall-Autofähre ist eine Fahrradmitnahme möglich. Zukünftig wird auch die Fahrradmitnahme auf der Fußgängerfähre deutlich verbessert, da der Stadtverkehr ab 2015 den Austausch der Fähre mit barrierefreiem Zugang plant. Auf dem Priwall gibt es einen Rundweg für den Radverkehr.

Die Anbindung Travemündes wird darüber hinaus durch diverse Fährverbindungen zwischen Travemünde, Skandinavien, Russland und dem Baltikum ergänzt. Die gute wasserseitige Verkehrsanbindung des Travemünder Skandinavienkais als zentraler Fährhafen und dem Ostpreußenkai als Liegestelle für Kreuzfahrer wird gerade von den Skandinaviern intensiv für Ausflugsfahrten und Kurzurlaube nach Travemünde und Lübeck genutzt.

Örtliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Mecklenburger Landstraße erfolgen. Die Anbindung nach Travemünde soll über die beiden bestehenden Fährverbindungen gewährleistet werden. Zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur städtebaulichen Entwicklung des Priwall wurde ein Gutachten beauftragt, das seit März 2008 vorliegt. (URBANUS GbR, März 2008) Eine Aktualisierung mit Datum vom April 2014 hat ergeben, dass die seitdem etwas angestiegenen Verkehrszahlen noch als verträglich gewertet werden können.

Das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Mecklenburger Landstraße ist zur Erschließung der geplanten Nutzungen grundsätzlich leistungsfähig. Der Gutachter empfiehlt jedoch eine Neuordnung bzw. Neugestaltung des Verkehrssystems auf dem Priwall, allein um die bereits bestehenden Defizite zu beheben. Damit sollen auf dem Priwall - der städtebaulichen Entwicklung und dem Prädikat „Seeheilbad Travemünde“ folgend - angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierbei geht es vor allem um eine Erhöhung der Verkehrsqualität speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Rad, Linienbus), die langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsabwicklung und die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes in der Mecklenburger Landstraße. Die Planungen gehen daher von einer Beibehaltung und Entwicklung des öffentlichen Verkehrs aus. Es ist zudem bei Umsetzung der Planung mit einer höheren Nachfrage öffentlicher Verkehrsmittel zu rechnen.

Zweischiffigkeit

In der Untersuchung zur „Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ vom 09. September 2008 wurde festgestellt, dass die Travemünder Enge insgesamt eine Schwachstelle im Kapazitätssystem der Lübecker Häfen darstellen könnte. Es ist daher aus hafenplanerischer Sicht langfristig die Möglichkeit einer Verbreiterung des Fahrwassers um ca. 50 m gewünscht, um das gleichzeitige Passieren zweier Schiffe zu ermöglichen. Hierzu wäre ein teilweiser Rückbau im Bereich des Sporthafens „Passat-Hafen“ erforderlich.

Die vorgeschlagene Verbreiterung würde eine bauliche Nutzung auf dem Kohlenhofkai verhindern bzw. diese auf östlich angrenzenden Flächen (zwischen Liegeplatz der Passat und Südermole) in erheblichem Umfang einschränken.

In Abwägung mit der angestrebten Stärkung und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion Travemündes soll der baulichen Nutzung der von einer möglichen Verbreiterung der Trave betroffenen Teilflächen für den Fremdenverkehr Vorrang vor den Belangen der Hafenenwicklung eingeräumt werden. Die Entscheidung dazu ist bereits im Rahmen der 98. Änderung des FNP von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck getroffen worden.

Dies ist insbesondere deshalb vertretbar, da die mit einem Ausbau der Travemünder Enge für die Zweischiffigkeit verbundenen Zeit- und damit Kostenvorteile für die betroffenen Schiffe im Vergleich zu den erforderlichen Investitionskosten der Fahrwasserverbreiterung in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen. („Modellierung des Zusammenhanges zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten“, BalticMarineConsult, Rostock, 09.09.2008). Aus diesen Gründen ist ein Ausbau der Trave für die Zweischiffigkeit auch bisher nicht in die Ausbauplanungen gemäß Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden.

2.2 Kulturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist nur die „Passat“ als Kulturdenkmal geschützt.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Bodenschutz und Bodenversiegelung

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes weist die Bodenversiegelung einen Versiegelungsgrad von ca. 30 % auf.

Nördlich der Mecklenburger Landstraße und westlich des Dünenweges ist eine Küstendüne vorhanden. Die übrigen unbefestigten Freiflächen im Bebauungsplangebiet sind weitgehend unterhaltene Grünflächen, tlw. mit Gehölzstrukturen bestanden.

Das Einfamilienhausgrundstück an der Mecklenburger Landstraße ist zu ca. 35 % versiegelt.

2.3.2 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – wurde für das Plangebiet eine Altlastenerfassung und Erstbewertung durch mehrere Fachgutachten des Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH erstellt. Nach der Eingrenzung von Altlastenverdachtsflächen im Jahr 2007 wurde eine Gefährdungsabschätzung für diese Verdachtsfälle erarbeitet. Im Jahr 2010 erfolgte anhand aktueller Bewertungsgrundlagen eine Neubewertung der durch die Bunkeranlage am Priwallhafen bewirkten Gefährdungssituation.

Auf dem untersuchten Gelände wurden insgesamt 13 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt, die Schadstoffgehalte aufweisen.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben für das gesamte Untersuchungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz § 2 Abs. 3. Der Altlastenverdacht für die untersuchten Bereiche KVF 01 und KVF 13 konnte ausgeräumt werden. Gleichwohl kann auf Grund der Geschichte des Priwall als U-Boothafen nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen auftreten können. Eine ständige Begleitung aller Tiefbauarbeiten ist daher erforderlich, um bei Verdacht von Verunreinigungen weitergehende Untersuchungen und daraus resultierende Maßnahmen ergreifen zu können.

2.3.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind nach heutiger Kenntnis keine Flächen vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Kampfmitteln belastet sind.

Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zuständig (KampfmV SH 2012). Es ist vor Baubeginn eine Sondierung der gefährdeten Flächen durchzuführen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zu benachrichtigen.

2.3.4 Hochwasserschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegen außerhalb von durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten.

Der Priwall und damit einige Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sind überflutungsgefährdet bei Ostseehochwasser. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage in der inneren Lübecker Bucht, verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar.

Insbesondere die Flächen entlang der Mecklenburger Landstrasse liegen gemäß Planzeichnung zum Teil bereits deutlich unterhalb von NHN +2,5 m. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht auf dem Priwall nicht, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen können.

Konkrete bauliche Anforderungen zum Hochwasserschutz werden als Mindesthöhen der Erdgeschossfußböden getroffen, sollten Kellergeschosse vorgesehen werden, so sind entsprechende Maßnahmen (Ausbildung als „weiße Wanne“) dringend zu empfehlen. Sämtliche Gebäude im Plangebiet sind mehrgeschossig geplant, so dass davon auszugehen ist, dass die Auflast keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf erosionssichere Ausbildung von Gründungen erfordert. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet ist hochwassersicher vorzusehen.

2.3.5 Natur und Artenschutz

In nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegen geschützte Strand- und Dünenbiotope. Darüber hinaus wurden diverse Pflanzenarten der Roten Liste nachgewiesen.

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 28 Arten als potenzielle Brutpaare im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgestellt werden, bei denen eine eingriffsbedingte Betroffenheit anzunehmen ist. Gefährdete Vogelarten gemäß Roter Liste Schleswig-Holstein und BRD kommen nicht vor.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die überwiegend ihren zentralen Lebensraum in den Gebüsch und sonstigen Gehölzen im Hafengebiet, im Bereich des Campingplatzes und den Mischwaldbeständen mit älteren Baumbeständen haben. Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten wie die Rauchschwalbe, der Haussperling, der Hausrotschwanz und die Bachstelze im Hafengebiet kartiert worden, die in ungefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen.

Die Bootshalle 1 am Priwallhafen wird seit mehreren Jahren nachweislich als Brutraum von Rauchschwalben genutzt.

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus vier Fledermausarten festgestellt, die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste nicht gefährdet sind.

2.3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Siedlungs- und Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend durch das Hafengelände mit seinen Gebäuden, Verkehrsflächen und dem Campingplatz sowie den vorhandenen Wald- und vegetationsbestandenen Freiflächen geprägt.

Lediglich im Nordosten befinden sich mit Strand und Küstendüne Biotoptypen der Meeresküste. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Besondere Bedeutung weisen Bereiche mit Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten auf, hierzu gehört der Böschungsbereich im Hafengebiet des Passathafens. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleearartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des B-Plangebietes auf.

Aufgrund des hohen Anteils heimischer Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ einen wertvollen Waldbestand im Plangebiet dar.

Der Priwall kann als Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Freizeitangeboten angesehen werden. Die naturräumlichen Gegebenheiten mit dem breiten Strand, den Naturschutzgebieten um die Pötenitzer Wiek und der wenig besiedelten Mecklenburger Kulturlandschaft bieten ein hervorragendes Freizeitangebot.

Darüber hinaus hat die Halbinsel Priwall mit dem Passathafen und dem Museumsschiff Passat, dem Lübecker Seglerhafen, dem Fähranleger und den Einrichtungen der Touristenbeherbergung eine hohe Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Besitz der Hansestadt Lübeck. Lediglich das an der Mecklenburger Landstraße gelegene Wohnbaugrundstück ist privates Einzeleigentum.

Mit Kaufvertrag vom 20.12.2007 sind die Flächen, die für eine touristische Bebauung vorgesehen sind, an die Priwall Waterfront AG verkauft worden. Der Kaufvertrag wird erst nach Satzungsbeschluss der Bürgerschaft zum B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront wirksam. Die Promenade und die Straßen und Wege (Planfestsetzung: „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“) im Gebiet bleiben in öffentlicher Hand.

Eigentümer der Waldflächen ist die Hansestadt Lübeck.

Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz des Bundes.

Die Stadtwerke Lübeck sind Eigentümer der im Plangebiet vorhandenen Fläche für Versorgungsanlagen unmittelbar an der Mecklenburger Landstraße und werden Eigentümer der neuen Trafostation.

2.5 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung entwickelt worden.

Die 98. Änderung des FNP Priwall Waterfront vom 14.03.2011 stellt das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung sowie Fläche für Versorgung – Zweckbestimmung Gas dar.

Außerdem enthält die 98. FNP-Änderung die Darstellung von Flächen für Wald sowie den Verlauf eines Hauptwanderweges/Fernradweges.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – setzt für das Vorhabengebiet sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO fest: Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan folgende nutzungsbezogenen Regelungen:

- Sondergebiete SO 1.1 mit der Zweckbestimmung „**Reine Ferienwohnanlage**“
- Sondergebiet SO 1.2 mit der Zweckbestimmung „**Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur**“
- Sondergebiet SO 1.3 mit der Zweckbestimmung „**Erlebniscenter**“
- Sondergebiet SO 1.4 mit der Zweckbestimmung „**Rezeption**“
- Sondergebiet SO 1.5 mit der Zweckbestimmung „**Stellplatzanlage**“
- Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „**Wassersportgebiet**“
- Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „**Öffentliches Parken**“
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO an der Mecklenburger Straße
- Flächen für Wald entlang der Mecklenburger Straße und im Nordosten des Plangebietes
- Wasserflächen im Bereich des Passathafens
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Mecklenburger Landstraße)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der Sondergebiete und zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Straßenräumen einschließlich der Erlebnispromenade
- Öffentliche Grünflächen zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes sowie zur Anlage von Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Abwasser, Gas)

2.6 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage (mehrere Teilbereiche) grenzt im Westen an das Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung gem.

§ 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung – Ferienhausgebiet fest. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung übernehmen die Erschließungsfunktion im Ferienhausgebiet. Im Norden, Süden und Westen sind die Sondergebietsflächen durch Grünflächen abgeschirmt.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ist für die Träger der öffentlichen Verwaltung verbindlich; die Ziele der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung.

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 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.

Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und so weiter), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden. Integrierte Tourismuskonzepte sollen auf regionaler Ebene entwickelt werden, die öffentliche und private Aktivitäten miteinander verknüpfen. Von den Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation und der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Trägern soll Gebrauch gemacht werden.

Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind:

An der Ostsee:

– der Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde

u. a.

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.

In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeeres einschließen, soll die Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Tourismusentwicklung, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen werden, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen.

Ein privater Vorhabenträger (Priwall Waterfront AG) 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.

3.2 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 der Bau eines (Strand-)Kindergartens.

3.3 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:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehöriger Freiflächen.
- Schutz des Erholungstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

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.

3.4 Regionalplan 2004

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.

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 des Regionalplans nicht entgegen.

3.5 Gutachten und Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge sowie Gutachten erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

FFH-Vorprüfung, Artenschutz, Biotoptypenkartierung

- LEGUAN GMBH, (Nr. N01)
Biologische Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ Botanische und faunistische Erfassungen sowie naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Vorhaben in Hinblick auf den Artenschutz,
Hamburg, 11.12.2012 (Aktualisierung 2012)
- LEGUAN GMBH (Nr. N05)
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nach Art. 6(3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031 – 401 „Traveförde“ im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“
Hamburg, 11.11.2010
- LEGUAN GMBH, (Nr. N06)
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2030- 392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ Im Rahmen der

kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“,
Hamburg 11.11.2010

- LEGUAN GMBH, (Nr. N07)
Promenade Priwall, Gutachterlicher Kurzbericht zu gefährdeten Pflanzenarten im Eingriffsbereich der Passathafenpromenade Priwall - 1. Bauabschnitt Süder Mole,
16.09.2013
- LEGUAN GMBH, (Nr. N08)
„Waterfront Priwall“ Gutachterliche Stellungnahme zu den baulichen Maßnahmen an Bootshalle 1 im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG. - Gutachten im Auftrag der Priwall Waterfront AG,
Hamburg 2011

Altlasten

- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A01)
historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlichen Priwall in Lübeck-Travemünde, Gutachten Nr. 0704 119
Bad Schwartau 28.06.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H. U. Mücke, (Nr. A02)
Historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlicher Priwall – Ergänzung, Gutachten-Nr. 0704 119.1
Bad Schwartau 24.08.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl. Ing. H.-U. Mücke, (Nr. A03)
Orientierende Untersuchungen im Geltungsbereich des B-Planes 33.05.00 Priwall Waterfront, Gutachten Nr. 0801 101
+14 Anlagen
Bad Schwartau 03.04.2008
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A04 - trifft für diesen Geltungsbereich nicht zu!)
Orientierende Untersuchungen für den Standort Kohlenhofkai / Bunkerstation nach § 2 Nr. 3 BBodSchV, Gutachten Nr. 0803 111
Bad Schwartau 09.05.2008
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A05)
Erkundung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen, Gutachten Nr. 0907 127
Bad Schwartau 25.08.2009
- SACHVERSTÄNDIGENRING Dipl. Ing. H.-U. Mücke, (Nr. A06)
Erkundung der Bunkeranlage am Hafen – ergänzende umwelttechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 0909 102
Bad Schwartau, 01.03.2010
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A07)
Weiterführende Grundwasseruntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und Verifizierung der Datenlage, Gutachten Nr. 0812 105
Bad Schwartau 28.09.2009

- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A08)
Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung, Gutachten Nr. 1011 102
Bad Schwartau, 15.11.2010

Schifffahrt / Fahrrinne / Hochwasser

- GUTACHTERGEMEINSCHAFT IBL & IMS, (Nr. S01)
Anpassung der Fahrrinne von Unter- und Außenelbe, Planfeststellungsunterlage E,
Zusammenfassender UVU Bericht,
09.02.2007
- BALTIC MARINE CONSULT, ISL BALTIC CONSULT, (Nr. S02)
Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen, Modellierung des
Zusammenhangs zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten,
Rostock 09.09.2008
- INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF, (Nr. S03)
Gutachterliche Stellungnahme zu den örtlichen hydrologischen Verhältnissen und den
Auswirkungen von Hochwasserereignissen im Bereich des Projekts Priwall Waterfront,
Lübeck 10.10.2009

Promenade

- BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, (Nr. P01)
Umgestaltung der Uferpromenade Priwall Lübeck, Gründungstechnische Stellungnahme,
Hamburg 09.01.2013
- B&O INGENIEURE, SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (Nr. P02)
Machbarkeitsstudie Promenadengestaltung Passathafenpromenade, 25.01.2013
- B&O INGENIEURE, SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (Nr. P03)
Konzeptstudie Promenadengestaltung Passathafenpromenade, 06.12.2013

Energie

- KA PLUS INGENIEURBÜRO VOLLERT, (Nr. E01)
Priwall Waterfront, Energieversorgungskonzept Grundlagen / Bedarfsabschätzung,
Eckernförde 14.01.2013

Luft / Staub / Lärm

- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (Nr. L01)
Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich
des Bebauungsplans Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“,
Hamburg 04.04.2014
- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (Nr. L02)
Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront
Teilbereich I“ der Hansestadt Lübeck,
Rostock, 04.04.2014

- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE, (Nr. L03)
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2004 – 2005, Brunsbüttel - Kiel - Lübeck, Itzehoe Februar 2006
- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE, (Nr. L04)
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2005 – 2006, Kiel - Lübeck, Itzehoe Mai 2007
- DEUTSCHER WETTERDIENST, ABTEILUNG KLIMA- UND UMWELTBERATUNG, (NR. L05)
Amtliches Gutachten, Kontrollanalyse zur Bestätigung des Prädikates Seeheilbad für Travemünde, Klimakontrollanalyse sowie Luftqualitätsgutachten, Hamburg, 28.02.2011

Verkehr

- URBANUS GBR, (Nr. V01)
Abschätzen der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall (Feriendorf und „Waterfront“), Lübeck März 2008
- URBAUNUS GBR, (Nr. V02)
Verkehrsuntersuchung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall Waterfront, Lübeck, 19.06.2014

Kampfmittel

- URS DEUTSCHLAND GMBH, (Nr. K01)
Historisch-deskriptive Erfassung: Kohlenhofkai/Priwall, Endbericht, Lübeck 20.03.2007
- LANDESKRIMINALAMT, SG 323 – KAMPFMITTELRÄUMDIENST, (Nr. K02)
Überprüfung – Promenade rund um den Passathafen bis zur Südermole auf dem Priwall in Lübeck – auf Kriegsaltslasten, 28.11.2013

Gutachten angrenzender Bauleitplanverfahren mit Auswirkungen auf das Plangebiet –Umweltbelange

- GGV FREIE Biologen, (Nr. B01)
Biologische Erhebungen zum Umweltbericht “Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall“, Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Oktober 2005
- GGV Freie Biologen, (Nr. B02)
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse, Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Oktober 2007

- GGV Freie Biologen, (Nr. B03)
Seltene Pflanzenarten auf dem Priwall, Umsetzungsaktion innerhalb der „Ferienhausanlage Priwall“ / Winter 2008, Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007, Pflanzen, Vögel und Fledermäuse, Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar 2008
- GGV Freie Biologen, (Nr. B04)
Waldohreulen auf dem Priwall / Winter 2008 „Ferienhausanlage Priwall“
Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar 2008
- GGV Freie Biologen, (Nr. B05)
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2009 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse, Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Dezember 2009

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.00.05 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Flächen rund um den Passathafen im Rahmen des Projektes „Priwall Waterfront“, durch private Investitionen zur Erweiterung der Beherbergungsangebote entwickeln zu können. Gleichzeitig sind diese Maßnahmen durch öffentliche Investitionen in die sie verbindenden Freiflächen zu ergänzen.

Eine Aufwertung durch die Neugestaltung der gesamten Uferpromenaden sollen die Aufenthaltsqualitäten des exponierten Ostseestandortes an der Trave und der Lübecker Bucht gegenüber der historischen Altstadt Travemündes steigern.

Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – bildet das das städtebauliche Konzept von DFZ Architekten vom Dezember 2013.

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende wesentliche Zielsetzungen verfolgt:

- Stärkung der Qualitäten des Fremdenverkehrsortes an der Travemündung und behutsame Anpassung der „Priwall Waterfront“ an neue touristische Anforderungen,
- Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste und damit Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region,
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen,
- gestalterische Aufwertung des „etwas in die Jahre gekommenen“ Standortes durch den Bau einer Ferienhausanlage mit einem auf Familien orientierten Angebot als zeitgemäß gestaltete Bäderarchitektur,
- Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote für Gastronomie, Einzelhandel, Erlebniszentrum und weiteren touristischen bzw. maritimen Einrichtungen,
- Sicherung der unterschiedlichen Hafenfunktionen,
- Berücksichtigung der Nutzungsinteressen des Seglervereins „Herrenwyk“ und der Nutzer des Sportboothafens,
- Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten (Promenade, Platzgestaltung u. a.),

- Optimierte Anordnung und Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Berücksichtigung des Natur- und Immissionsschutzes.

5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplan 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich 1“	(ca.) m ²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	216.187 m ²	100,0
2. Sondergebietsflächen (SO)	68.242 m ²	31,7
3. allgemeines Wohngebiet (WA)	934 m ²	0,4
4. Flächen für besondere Nutzungszwecke	79 m ²	0,0
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	31.909 m ²	14,8
5. Straßenverkehrsflächen	3.606 m ²	1,6
6. Wald	38.711 m ²	17,9
7. Wasserflächen	58.215 m ²	26,9
8. Öffentliche Grünflächen	14.202 m ²	6,6
9. Flächen für Versorgungsanlagen	288 m ²	0,1

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Die Entwicklung des Bereiches „Priwall Waterfront“, mit seiner geplanten attraktiven Mischung aus Freizeitwohnen, Gastronomie, Einzelhandel und Wassersport ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck. Entlang der Südseite des Passathafens auf dem Priwall soll eine angemessene verdichtete Hafenanrandbebauung mit markanten und prägnanten Baukörpern, im Zusammenwirken mit Ferienwohn- und Freizeitnutzungen mit Wasserbezug zu einer Aufwertung des Standortes beitragen. Mit dieser Planung wird bewusst angestrebt, dass sich das Gebiet deutlich vom angrenzenden Umfeld abhebt, um dem Quartier eine moderne und zeitgemäße Bau- und Nutzungsstruktur zu verleihen.

Zur geplanten Entwicklung des Vorhabengebietes ist die Ansiedlung von unterschiedlichen touristischen- und Erholungseinrichtungen erforderlich.

Im Plangebiet wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) für den Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Flächen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der erarbeiteten Entwicklungskonzepte wird das Sondergebiet in verschiedene Teilgebiete gegliedert, um die jeweiligen Sondergebietsnutzungen im Plangebiet räumlich und gebietsverträglich zu verteilen:

Teilgebiete SO 1: dienen vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie der Errichtung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

Teilgebiete SO 2: dienen vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Teilgebiet SO 3: dient der Unterbringung eines Parkplatzes oder einer Parkpalette für die Öffentlichkeit.

Teilgebiete SO 1

Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Es besteht aus den Teilgebieten SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“, SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, SO 1.3 „Erlebniscenter“, SO 1.4 „Rezeption“ und SO 1.5 „Stellplatzanlagen“.

In dem Teilgebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ (Bautypologie: „Dünenvillen“) sind gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden zulässig. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal zugelassen werden. Diese Nutzungsart vermittelt in der Nutzungsintensität zwischen den bereits errichteten Ferienhausgebieten westlich des Plangebietes (BP Nr. 33.04.00) und der baulich-räumlichen Entwicklung entlang der geplanten Promenade. Schwerpunkt der geplanten Entwicklung ist die Etablierung von zeitgemäßem Ferienwohnen in freistehenden Dünenvillen in einer entsprechend gestalteten Dünenlandschaft.

In dem Teilgebiet SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (Bautypologie „Promenadenvillen“ bzw. „Sonderbauten“) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gastronomie, Läden sowie sonstigen touristischen Infrastruktureinrichtungen. Zulässig sind: gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, Schank- und Speisewirtschaften, Läden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²), Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens. Ausnahmsweise können im SO 1.2 zugelassen werden: Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus, Gewerbebetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang gastronomischer Einrichtungen betrieben werden wie z.B. eine Erlebnisbrauerei, sonstige Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²), Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebietstypische Vergnügungsstätten), Räume für freie Berufe des

Gesundheitswesens wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

Mit diesen allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sollen die in Kapitel 1.2 der Begründung formulierten Planungsziele für die touristische Entwicklung des Priwall baulich konkretisiert und die funktionale Verbindung und deutliche touristische Aufwertung der Promenade mit Einrichtungen, die den einmaligen „Rundlauf“ beidseits der Trave attraktiver und erlebnisreicher machen, sichergestellt werden. Die Stärkung des bestehenden Sportboothafens soll durch Verlagerung der Funktionen an den Seglerplatz mit Neubau sanitärer Einrichtungen, des Hafenmeisterbüros etc. erfolgen. Zur Vermeidung von öffentlichen und privaten Nutzungskonflikten sind für größere Bereiche des SO 1.2 Ferienwohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Vorrangiges Ziel für die Erdgeschossnutzungen ist die Einrichtung diverser, sich ergänzender gastronomischer und touristischer Einrichtungen, zu denen beispielsweise auch die bereits bestehende Ostseestation gehört.

In dem Teilgebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Erlebniscenter“ (SO 1.3) ist die Unterbringung von Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Ferienwohnanlagen vorwiegend für deren Benutzer und Besucher betrieben werden. Zulässig sind Sportanlagen einschließlich Schwimmbad, Fitness- und Wellnesseinrichtungen wie Saunen, sonstige Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Spielscheune, Beachclub), Vortrags- und Seminarräume sowie Veranstaltungsräume, öffentliche Sanitäranlagen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebiets-typische Vergnügungsstätten), Wohnungen für Leiter der Ferienhausanlage, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal. Dieses Teilgebiet ergänzt somit die in den SO 1.2 festgelegten touristischen Nutzungen um potentiell flächenintensivere Nutzungen, die sich aus den Anforderungen der Entwicklung von „Priwall-Waterfront“ ergeben. Diese Angebote zur Verlängerung der Saison sind als Ergänzung der naturräumlichen Gegebenheiten (Strand, Ostsee, Naturräume), die besonders im Sommer und bei gutem Wetter nachgefragt werden, zur besseren Auslastung aller Einrichtungen und höheren Wertschöpfung notwendig.

Im SO 1.4 („Rezeption“) sind zulässig: Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, wie z.B. Werkhof mit Lager, Werkstatt, Verwaltungseinrichtungen des Tourismus, Einrichtungen, die für die Pflege und Instandhaltung des Strandes und der Grünflächen und Wege notwendig sind. Ausnahmsweise können im SO 1.4 zugelassen werden: sonstige Dienstleistungsbetriebe des Tourismus, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal. Dieses Teilgebiet im Eingangsbereich des Plangebietes an der Planstraße A – Teil 1 – konzentriert die für den Betrieb der aus den anderen Sondergebieten SO 1.1 – 1.3 notwendigen Verwaltungsfunktionen an einer zentralen Lage im Plangebiet, optimiert vom Flächen- und Personalbedarf her alle notwendigen Einrichtungen für den Betrieb der gewerblichen Ferienangebote.

Die Teilgebiete 5 mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlagen“ (SO 1.5) dienen der Unterbringung von Stellplatzanlagen für den durch die Teilgebiete 1.1 bis 1.3 des Sondergebietes für den Fremdenverkehr (SO 1) verursachten Bedarf. Im SO 1.5 sind zulässig: oberirdische Stellplatzanlagen, Parkpaletten und Parkhäuser. Diese beiden Teilgebiete konzentrieren die Stellplätze in randlicher Lage zu den Ferienhausgebieten SO

1.1 / SO 1.2, um die Ferienhausgebiete von den verursachten Stellplatzsuchverkehren in den Teilgebieten und den damit verbundenen Störwirkungen zu entlasten.

Teilgebiete SO 2

Das Sondergebiet „Wassersportgebiet“ (SO 2) dient vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens. Zulässig sind wassersporttypische Nutzungen und Einrichtungen: Bootshallen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für den Wassersport, Aufenthalts-, Sanitär- und Veranstaltungsräume für Wassersportvereine, Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Sanitäranlagen. Ausnahmsweise können im SO 2 zugelassen werden: Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²), Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

Die Überplanung sämtlicher Flächen rund um den Passathafen hat zur Folge, dass das bestehende Erbbaurechtsgrundstück des Seglervereines Herrenwyk (SVH) verlagert werden muss. Nach langwierigen Verhandlungen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck dem Ergebnis der Verhandlungen zur Verlagerung des SVH auf den Standort am Seglerplatz (SO 2 Wassersportgebiet) am 24.11.2011 (TOP 15.4, Drs. Nr. 467) zugestimmt.

Mit dem Abbruch sämtlicher Hallen müssen auch die Einrichtungen für den weiteren Betrieb des Sportboothafens an neuen Standorten nachgewiesen werden. Unmittelbar neben den Räumen des Vereines SVH werden im selben Gebäude der Hafenmeister, sanitäre Anlagen, Vereins- und Abstellräume für die anderen Vereine des Hafens nachgewiesen. Darüber hinaus werden sanitäre Einrichtungen auch am Passatplatz unmittelbar vor dem Erlebniscenter vorgesehen, um die Wegelängen für alle Bootsstege in einem vertretbaren Maß zu halten. Kurzzeitstellplätze zum be- und entladen von Booten mit Karrenstandorten (Gemeinschaftsstellplätze – SO 2 GSt) sind sowohl am Seglerplatz als auch am Passatplatz vorgesehen. Der Nachweis für die Stellplätze des Sportboothafens und gleichzeitig der Nachweis für die Winterlagerplätze für Boote (alternierende Sommer- bzw. Winternutzung) wird in einem anschließenden Bebauungsplanverfahren für die Flächen des ehemaligen Krankenhausgrundstückes auf dem Priwall (Mecklenburger Landstraße 41 bis 59) erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung ist mit den Vertretern der Segelvereine getroffen worden.

Teilgebiete SO 3

Das Sondergebiet „Öffentliches Parken“ (SO 3) dient der Unterbringung von Anlagen für das öffentliche Parken. Im SO 3 sind zulässig: ein öffentlicher Parkplatz, eine Parkpalette / ein Parkhaus.

Dieses Teilgebiet befindet sich unmittelbar an der Mecklenburger Landstraße / Planstraße A – Teil 1- an zentraler Lage im Eingangsbereich zu dem Projekt „Priwall-Waterfront“ und am vorhandenen Dünenweg, der zum Strand führt.

In diesem Gebiet soll der Parkplatzbedarf der Besucher z. B. von Tagestouristen, Strandbesuchern und Besuchern der Ferienanlagen, gelenkt und konzentriert werden, um das Plangebiet und weitere Flächen auf dem Priwall von Parksuchverkehren frei zu halten. Die Ausweisungen lassen sowohl eine ebenerdige Stellplatzanlage, wie ggf. bei nachweisbar notwendigem Bedarf, eine Parkpalette zu. Es besteht das Ziel, möglichst wenige PKW-Besucher auf den Priwall zu locken, sondern ausreichend Parkplätze auf der Festlandseite nachzuweisen. Besucherlenkende Maßnahmen sollen im Zusammenhang mit der gesamten

Parkplatzplanung in Travemünde eingerichtet werden, um die Suchverkehre weitestgehend zu vermeiden.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein Grundstück im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Mecklenburger Landstraße, wird aufgrund der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da das Wohnbaugrundstück im Einfahrtsbereich zum Sondergebiet liegt und städtebaulich ausschließlich eine kleinteilige Wohnbebauung verträglich erscheint, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (vorwiegend Wohnen) die Bestandsnutzung sicherstellt.

c) Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck - WC

Entlang des Ostseeküstenradwegs Dünenweg, der das Bebauungsplangebiet durchquert, ist ein öffentliches WC-Gebäude vorhanden. Dieses Sanitärgebäude kann von Wanderern, Spaziergängern und Radfahrern, aber auch von Besuchern der Südermole und dem nahegelegenen Strandabschnitt entlang der Ostsee genutzt werden und soll in seinem Bestand gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für den Standort eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck WC fest.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

In den Teilgebieten des Sondergebietes werden als Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahlen bzw. max. Grundflächen festgesetzt.

Die für das WA-Grundstück nördlich der Mecklenburger Landstraße festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (und auch für Ferienhausgebiete). Im Rahmen dieser Festsetzung kann die vorhandene lockere Bebauungsstruktur erhalten werden. Dabei belässt das Maß von 0,4 noch einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Die geplanten Dünenvillen in den Teilgebieten SO 1.1 sind im Übergang von der gewerblichen Ferienhausanlage mit eingeschossigen Holzhäusern nach dänischem Vorbild ebenfalls in einer gestalteten Dünenlandschaft, verbunden mit Holzstegen als frei stehende Gebäude unterschiedlicher Ausrichtung in verdichteter Bauweise mit einer Ausweisung der Ausnutzungsziffer von 0,4, ausnahmsweise bis zu 0,5 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) vorgesehen. Diese Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der für touristische Einrichtungen knappen Flächen zu erreichen sowie um die Wirtschaftlichkeit aller geplanten Freizeiteinrichtungen zur Saisonverlängerung und guten ganzjährigen Auslastung der gesamten Anlage durch eine genügende Anzahl an Ferienwohnungen / -betten zu gewährleisten. Die Ausnahme ist der beabsichtigten Grundstücksteilung geschuldet. Durch die Zuschnitte der Grundstücke und die beabsichtigte wechselnde Ausrichtung der Gebäude kann es im Einzelfall zur Überschreitung der GRZ von 0,4 kommen.

Um der besonderen Qualität des städtebaulichen Zielkonzeptes gerecht zu werden, wird für die Sondergebiete entlang der Uferpromenade und im Umfeld der Südermole (SO 1.2) eine Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen, die durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die gewollte städtebauliche Dichte entlang des Hafenrandes mit einem unverwechselbaren Habitus und einer zeitgemäßen Bäderarchitektur soll den Priwall gegenüber anderen Fremdenverkehrsorten an der Lübecker Bucht herausstellen und eindeutig erkennbar (Alleinstellungsmerkmal) machen.

In diesen Teilgebieten werden die gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgegebenen Höchstgrenzen festgesetzt, um entlang des Hafenrandes eine hohe Grundstücksausnutzung bzw. die geplante Verdichtung zu erzielen. Diese bauliche Nutzungsdichte ist ein charakteristisches Merkmal des städtebaulichen Entwurfes, um eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen mit Wasserblick und Infrastruktureinrichtungen am Standort anbieten zu können.

Mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise wird jedoch gewährleistet, dass ab dem 1. Obergeschoss Gebäudelängen bis zu 18 m Länge entsprechende Lücken ergeben, die zu einer Auflockerung mit entsprechenden Durchblicken führen.

Für die Sondergebiete SO 1.3 (Erlebniscenter) und SO 2 (Wassersportgebiet) werden Grundflächenzahlen von 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt, um die gewünschten Funktionen und Nutzungen baulich in diesen Gebieten konzentrieren zu können. Eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 ausnahmsweise zulässig, sofern durch Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt sind, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Geschoßflächen

Für die vier unmittelbar am Wasser liegenden Bauflächen sind Sonderbauten vorgesehen, deren Ausbildung erst durch einen Realisierungswettbewerb parallel zum B-Planverfahren geklärt wird. Die für diese vier Teilgebiete (SO 1.2) an der Hafepromenade festgesetzten Grundflächen von 1.150 m² bzw. 1.500 m² berücksichtigen die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Höchstwerte der Geschossflächen (GF) für die jeweils geplanten Gebäude, lassen jedoch für den Wettbewerb den nötigen Spielraum zu.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in Bereichen mit einer als Höchstmaß festgesetzten Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl in anderen Teilgebieten wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Baukörperausweisungen) eine ausreichende Festlegung erfolgt, die die gewünschte städtebauliche Ausbildung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden für folgende Teilgebiete Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse getroffen: SO 1.1, SO 1.2 mit Ausnahme der „Sonderbauten“, SO 1.3, SO 1.4, So 2 und im allgemeinen Wohngebiet.

Für das SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 und im Sondergebiet SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, hier: „Promenadenvillen“ bzw. „Gastronomie“, auf 4 Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzungen folgen den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes und ermöglichen, in Verbindung mit der parallelen Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, die noch verträgliche Einbettung der Baumassen in das Landschaftsbild des Priwall.

Eine weitere Limitierung der Höhenentwicklung erfolgt über baugestalterische Festsetzungen (T. F. Nr. 9.1 / 9.2), die für die vorgenannten Gebiete bestimmt, dass das oberste Vollgeschoss in seiner städtebaulichen Wirkung einem Staffelgeschoss zu entsprechen hat sowie über den Ausschluss von weiteren Geschossen mit Aufenthaltsräumen über dem obersten Vollgeschoss (T. F. Nr. 2.5).

Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen die bereits weitestgehend abgestimmten geplanten Gebäude mit ihren Grundrissen und Balkonen/Loggien/Dachterrassen.

Für die weiteren Sondergebiete erfolgt die Begrenzung in der Zahl der Vollgeschosse entsprechend den beabsichtigten Nutzungen bzw. den entsprechenden Bautypologien.

Die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss in dem allgemeinen Wohngebiet sichert die Höhenentwicklung im Bestand und entspricht den Höhenentwicklungen benachbarter Wohngebäude.

Für die übrige Bebauung im Plangebiet wird die Staffelung bzw. die Steuerung der Höhenentwicklung der Baukörper über eine individuelle, auf die jeweilige Bebauung abgestimmte Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen vorgenommen (SO 1.5 und SO 3).

Höhenfestsetzungen

Für die geplanten Baukörper beidseitig der Promenade und ihren in der Umgebung der Südermole und dem Seglerplatz unmittelbar zugeordneten Nutzungsangeboten (Erlebnis-Center, Bootshalle) werden die Gebäudehöhen begrenzt, um die baulichen Anlagen auf das notwendige Maß zur Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade zu beschränken.

Vorgesehen sind südlich der Promenade Gebäudezeilen, die zusammen mit den ihnen vorgelagerten sog. „Sonderbauten“ entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens einen markanten Raumabschluss definieren und bewusst über die Höhenstaffelung der angrenzenden Gebäudelandschaft hinausragen, jedoch einen dem neuen Erscheinungsbild für die Waterfront angemessenen Maximalwert einhalten.

Die Gesamthöhen entlang der Uferpromenade (So 1.2) werden auf die maximale Oberkante baulicher Anlagen auf 22,50 m ü. NHN für drei der „Sonderbauten“ und 19,0 m ü. NHN für die den als Mikrobrauerei vorgesehenen Sonderbau nördlich des geplanten Marktplatzes sowie die „Promenadenvillen“ und „Gastronomie“ begrenzt, sodass die eher ruhig wirkende Reihe der Promenadenvillen durch einzelne, besonders herausragende Sonderbauten

städtebaulich als auch architektonisch besonders betont werden können. Die Festsetzungen für die 4 Sonderbauten sind so getroffen, um für den Wettbewerb Spielraum für besondere Lösungen einzuräumen. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes wird ggf. eine Änderung der Festsetzungen zur Folge haben.

Die Höhenfestsetzungen für das Erlebniscenter (SO 1.3) und die Bootshalle (SO 2) sind auf das funktional notwendige Maß beschränkt, sie ordnen sich der Promenadenbebauung unter, d. h. die Höhenbeschränkungen werden auf 16,5 m bzw. 12,0 m ü. NHN festgelegt.

Für alle übrigen Gebäude werden die max. Gebäudehöhen entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck angepasst, wobei auch diese Baukörperhöhen deutlich hinter denen der Promenadenvillenbebauung zurückbleiben.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. In den zur Promenade zugewandten Teilgebieten des SO 1.2 kann von dieser Ausnahmeregel nur von den von der Promenade abgewandten Gebäudeflächen Gebrauch gemacht werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um aus Rücksicht auf die Ansicht vom inneren Kurgebiet bzw. von der Trave aus im Einzelfall die technisch notwendigen Maßnahmen bestmöglich gestalterisch lösen zu können, und um einen „Wildwuchs“ an Lüftungsanlagen u. dgl. mehr zu verhindern.

Gleichzeitig wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt, dass Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erst ab einer Höhe errichtet werden dürfen, bei denen gewährleistet ist, dass Überflutungen durch Hochwasser der Untertrave ausgeschlossen werden können.

Aus diesem Grund wird die Mindesthöhe des fertigen Erdgeschossfußbodens als Maßnahme des Hochwasserschutzes auf 3,5 m ü. NHN festgelegt.

Eine Traufhöhe von 9,0 m ü. NHN wird lediglich für die neu zu errichtende Bootshalle im SO 2- Gebiet vorgeschrieben, um zu gewährleisten, dass die Halle mit einem flach geneigten Dach den Ausblick der geplanten Ferienwohnungen in den davorliegenden Promenadenvillen nicht mehr als funktional notwendig einschränkt.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt in den Teilgebieten sowohl offene Bauweise als auch abweichende Bauweise fest.

- Die offene Bauweise im WA-Gebiet nimmt Bezug auf den vorhandenen kleinteiligen Baukörper eines Wohnhauses, eine moderate Erweiterung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.
- Die abweichende Bauweise a 1 im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ soll gewährleisten, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) darf jedoch jeweils 15 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge nicht überschritten wird. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die an dieser Stelle im Entwurfskonzept angeordneten Ferienhäuser als Dünenvillen in die Dünenlandschaft einfügen. Durch die Begrenzung der

Gebäudelängen auf 15 m (mit geringfügigen Überschreitungen durch Balkone, Glaserker und Eingangsbereiche auf bis zu 20 m) soll die lockere Baustruktur der freistehenden, kleinteiligen Baukörper, die in den Ferienhausdörfern des angrenzenden B-Planes 33.04.00 entstanden sind, in das neue Plangebiet übertragen werden, um einen Übergangsbereich zwischen der bestehenden und der neuen Ferienhausbebauung zu schaffen.

- Bestimmend für das zukünftige Erscheinungsbild der „Waterfront“ ist in starkem Maße die Ausbildung der sog. „Promenadenbebauung“ als im EG in einer innerhalb der Baufelder geschlossenen zusammengebauten Laden- bzw. Gastronomiezeile, um interessante Promenadenverläufe mit touristischen Nutzungen im EG verwirklichen zu können. Um für große Teile des Sondergebietes SO 1.2 diesen speziellen Baukörpertypus zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung können die Gebäude im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und ermöglichen funktional erforderliche Laden- bzw. Gastronomiegrößen, die nicht auf die Abmessungen der Ferienwohnungen beschränkt sind.
- Oberhalb des 1. Vollgeschosses (in den Obergeschossen) darf die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) jeweils 18,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird. Diese Festsetzung gewährleistet die Durchblicke insbesondere von der Wasserseite bzw. Festlandseite Travemündes her zur Waldkulisse und lockert so die Baumassen auf.

Baugrenzen

Im Gegensatz zu den Teilbereichen des Bebauungsplanes entlang der Promenade, in denen eine enge Baukörperausweisung und besonders prägnante Raumkanten durch die Vorgabe von Baufenstern fixiert werden sollen, werden die rückwärtige Teile der Dünenvillen, die nicht unmittelbar die Bereiche am Wasser stadtbildwirksam definieren, durch eine flächenhafte Ausweisung von Baufeldern durch Baugrenzen bestimmt. Die Kombination von Baufenstern und großzügigen Baugrenzenausweisungen stellt somit eine für diese Situation angemessene Lösung dar, die zum einen städtebaulich wirksame Baufluchten entlang der Wasserkante klar vorgibt und andererseits durch die Lockerung der Feinkörnigkeit der Planung angemessene Spielräume und Gestaltungsfreiheit für die Architektur in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht.

Um Spielräume für die geplanten Baukörper entlang der Promenade (SO 1.2) zu schaffen sind im Bebauungsplan Abweichungen von den Baugrenzen zulässig, um geringfügige Gebäudeerweiterungen (Vordächer, Erker, Wintergärten, Sockelzonen usw.) zu ermöglichen.

Zwischen den Punkten A und B dürfen die promenadenseitig festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) durch Vordächer über die gesamte Länge durch geschlossene Vorbauten wie Erker und Wintergärten um bis zu 3,0 m, überschritten werden.

Abweichend hiervon kann die promenadenseitige Baugrenze zwischen den Punkten C und D in gesamter Länge durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 6,0 m auf einer Länge von maximal 20 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll der besonderen Situation am Marktplatz, dem zentralen Mittelpunkt des gesamten Waterfrontgebietes Rechnung tragen und Wintergärten bzw. besonders gestaltete Außengastronomie mit Blick auf die Altstadt Travemündes zu jeder Jahreszeit bzw. Wetterlage ermöglichen.

Zwischen den Punkten E und F dürfen die festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) gegenüber der angrenzenden Promenade erhöhte Sockelzonen (Terrassen mit zugehörigen Sockelmauern) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese

Festsetzung schafft räumliche Distanz zwischen den privat genutzten Bereichen in den SO 1.2 und der angrenzenden –öffentlichen- Promenade.

In dem für ein Ferienhaushotel vorgesehenen Baufeld des SO 1.2, südlich des Marktplatzes, wird festgesetzt, dass die promenadenseitige Baugrenze durch höchstens zwei geschlossene Vorbauten in einer Gesamtlänge von je 15 m um bis zu 3,0 m überschritten wird. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Baukörpers mit entsprechenden Einrichtungen für Kongresse und Tagungen, die sich von den Funktionen her auch in der Fassadengestaltung abbilden.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses (in den Obergeschossen) können die promenadenseitigen Baugrenzen zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F bzw. G und H Oberhalb des ersten Vollgeschosses (in den Obergeschossen) können die promenadenseitigen Baugrenzen zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F bzw. G und H durch Balkone (Einzelbalkone wie auch durchgängige Balkonbänder) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Begrenzung soll Freiräume mit unmittelbarem Wasserblick für alle geplanten Ferienwohnungen ermöglichen, die städtebauliche Situation und Erlebbarkeit der Promenade jedoch räumlich nicht zu stark einschränken.

Unmittelbar entlang der Wasserkante, werden vier Baukörperausweisungen für die bereits vorher erwähnten „Sonderbauten“ vorgenommen, um die Promenadenachse baulich-räumlich zur Wasserfläche durch Aufweitungen und engere Bereiche vielfältiger zu gestalten. Die Größe und Platzierung der Baukörper ist so geplant, dass sie jeweils auf „Lücke“ zu den Promenadenvillen vorgesehen sind. Für diese Sonderbauten ist ein Realisierungswettbewerb vorgesehen, um eine den besonderen Standorten geschuldete herausragende Gestaltung zu erreichen.

Diese sog. „Sonderbauten“ sind als Gebäude mit touristischen Gewerbeflächen und Ferienwohnungen geplant.

Sie sind nur als punktförmige Baukörper zulässig, um die Wasserblickmöglichkeiten der Promenadenvillen weitestgehend zu berücksichtigen.

Baulinie

Aufgrund der geplanten baulich-räumlichen Begrenzung der Wasserlinie des Hafenbeckens bzw. der Ausbildung eines besonderen städtebaulichen Ensembles am Wasser, ist es erforderlich, städtebaulich wichtige Raumkanten und damit die Kubatur der Gebäude an besonderen Stellen im Plangebiet genau zu definieren.

Die Baulinien im Sonderteilgebiet SO 1.2 Am Marktplatz bzw. im SO 2-Gebiet am Seglerplatz dienen insbesondere der Definition von neuen Raumkanten zu den Platzräumen.

Abweichende Abstandsflächen

Die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes sehen in Bezug auf die stadtgestalterische Ausbildung der Promenade eine in sich geschlossene parallele Hafenrandbebauung vor, der unmittelbar entlang der Wasserkante Sonderbauten vorgelagert werden, die eine besondere Betonung und vielfältige Raumerlebnisse im Zentrum des Gebietes definieren und gleichzeitig das Wahrzeichen des neuen Stadtquartiers darstellen sollen.

Um diese gewollte städtebauliche Situation mit beidseitig von mehrgeschossigen Gebäuden gefassten Achse zu erreichen, ist gegenüber den in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) geltenden Abstandsvorschriften eine Abweichung notwendig.

Zur Durchsetzung dieses städtebaulichen Ziels wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein entsprechend abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für diese bedeutende Stadtachse, d.h., für die Bebauung beidseitig der Promenade festgesetzt.

- Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die seitlichen Außenwände der Promenadenvillen (Außenwände senkrecht zur Uferpromenade) $0,3 H$, mindestens jedoch $3,0$ m. Die Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den Anforderungen aus der Landesbauordnung sind hier städtebaulich vertretbar, da die längsseitigen Abstandsflächen gegenüber der Promenade bzw. im rückwärtigen Bereich eingehalten werden können und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch weiterhin gegeben sind.
- Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die promenadenseitigen Außenwände der Sonderbauten (Außenwände parallel zur Uferpromenade) $0,3 H$, mindestens jedoch $3,0$ m. Die Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den Anforderungen aus der Landesbauordnung sind hier ebenfalls städtebaulich vertretbar, da nur geringfügige Teile der gegenüberliegenden Baukörper in den SO 1.2 „Promenadenvillen“ betroffen sind und die dort betroffenen Grundrisse auch seitlich belichtet, belüftet und besonnt werden können.

Für die übrigen Außenwände gelten die unverringerten Abstandsflächen.

Die Mindestbreite der Erlebnispromenade beträgt 10 m, um den Charakter einer Promenade, die sich von einem Durchgang in anderen Straßen bzw. Wegen deutlich abhebt, zu gewährleisten. Der verbleibende Promadenraum zwischen den Sonderbauten und den Promenadenvillen ist ausreichend nicht nur für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, sondern auch zum Aufstellen von Löschfahrzeugen der Feuerwehr, so dass die Festsetzung weiterhin den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes genüge trägt.

Da durch die Anordnung der Baublöcke der Sonderbauten Durchblicke und Schneisen entstehen, wird sich diese Baukörperanordnung auch positiv auf die Durchlüftung des Gesamtquartiers auswirken.

- Im Teilgebiet SO 1.1 ist ebenfalls eine Reduzierung der Abstandsflächen gem. (LBO) erforderlich, um städtebaulich die geplanten Gebäudekörper der Dünenvillen auf kleinteiligen Grundstücken realisieren zu können. In diesem Gebiet beträgt deshalb die erforderliche Abstandsflächentiefe für bis zu zwei Außenwände und bei einer Wandlänge von höchstens $7,0$ m eines Gebäudes $0,3 H$, für die übrigen Außenwände $0,4 H$.

Auch in diesem Teil der Ferienwohnanlage verbleiben trotz der verringerten Abstandsflächen ausreichende Zwischenräume zwischen den Baukörpern. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch bei den festgesetzten geringeren Mindestabständen gewahrt. Eine städtebaulich optimierte Verdichtung der gesamten Ferienhausbebauung ist erforderlich, um das Ziel der Tourismusstrategie 2020 plus der Hansestadt zur Steigerung der Bettenzahl und zur Auslastung der geplanten Saison verlängernden Einrichtungen wie das Erlebniscenter und hochwertige Gastronomie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betreiben zu können, zu erreichen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der Priwall ist aus Richtung Westen über die Bundesautobahnen A1, A226 und B 75 bis Travemünde und die Autofähre zum Priwall gut erreichbar. Aus Richtung Osten erreicht man

den Priwall über die A 20 und die B 105 bis Dassow, von dort aus über Kreisstraßen bis zur Halbinsel Priwall. Das Sondergebiet „Priwall Waterfront“ liegt unmittelbar an der als Kreisstraße deklarierten Mecklenburger Landstraße mit zwei Zufahrten über die öffentlichen Straßen „Am Priwallhafen“ und „Dünenweg“ (Planstraße A – Teil I).

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Konzept „Priwall Waterfront“ wurde bereits im Jahre 2008 und aktualisiert 2014 eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (siehe URBANUS GbR, Juni 2014). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, für den Priwall angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen zu schaffen, dabei geht es vor allem um:

- eine weitere Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Fahrrad, Linienbus),
- eine langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsentwicklung mit einem hohen Anteil Kfz-freier oder verkehrsberuhigter Bereiche sowie
- die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung der Mecklenburger Landstraße.

Daraus werden folgende drei Zielsetzungen abgeleitet:

- Verbesserung der Attraktivität der Trave-Schiffsverbindungen für Fußgänger und Radfahrer,
- Stabilisierung und ggf. Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes auf dem Priwall,
- Ordnung und Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs auf dem Priwall.

Die Mecklenburger Landstraße ist bereits mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h geregelt.

Durch den Anschluss des Plangebietes über die zwei bereits vorhandenen Straßenverbindungen an die Mecklenburger Landstraße kann die Verkehrslenkung und Verkehrsverteilung auf dem Gelände optimiert werden. An der Zufahrt zur Rezeption ist für Besucher des Gebietes und Strandbesucher ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, der bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden kann. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierung auf familiengerechten Urlaub dazu führt, dass die Feriengäste überwiegend mit dem PKW anreisen.

Es wird daher für jede Ferienwohnung ein Stellplatz innerhalb des Gebietes angenommen. Vom Grundsatz her ist jedoch ein sparsamer Ausbau aller notwendigen Verkehrsstraßen und bestmögliche Durchlässigkeit des Gebietes durch entsprechende Wegeverbindungen bei weitestgehendem Erhalt von bestehendem Wald (Zufahrt am Priwallhafen) bzw. Grünbeständen (z.B. der sogenannte „Grüne Tunnel mit Wasserblick“ des Dünenweges) geplant, um die Aufenthaltsqualität für Gäste und Besucher nicht durch unnötige Fahrbewegungen einzuschränken.

5.3.1 Innere Erschließung im Sondergebiet

Die innere Verkehrserschließung des zentralen Bereiches des Bebauungsplangebietes wird hauptsächlich über die Planstraße A – Teil I (Dünenweg) erfolgen, die von der Mecklenburger Landstraße nach Norden abzweigt. Am Ende dieser Straße erfolgt die

Unterverteilung des gebietsbezogenen Verkehrs über einen kleinen Kreisverkehrsplatz (\varnothing 30 m).

Die Planstraße A Teil I wird nördlich des Kreisverkehrsplatzes als Planstraße A – Teil II weiter nach Norden in das Plangebiet hinein geführt.

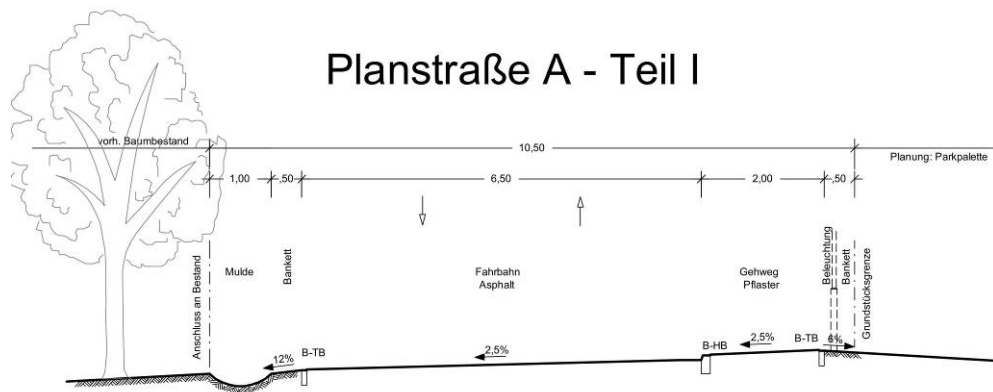
Im ihrem weiteren Verlauf verschwenkt die Straße nach Nordosten und wird als Planstraße B bis in den nördlichen Teil des Sondergebietes ausgebaut. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Wendeanlage (\varnothing 26 m) angeordnet.

Vom nördlichen Ende der Planstraße A – Teil II wird die Planstraße C als Ringstraße mit Einbahnverkehr nach Westen angelegt und im Süden auf den Kreisverkehrsplatz zurückgeführt. Von der Einmündung der Planstraße C in den kleinen Kreisverkehr zweigt die Planstraße D ab. Diese beiden Wohnstraßen übernehmen insbesondere die Verkehrserschließung des Teilbereiches, in dem die Dünenvillen realisiert werden sollen.

Die Anlieferung bzw. Ver- und Entsorgung der Ladenzeilen in den Erdgeschossen der Promenadenvillen ist auf der dem Wasser abgewandten Seite vorgesehen.

Die Zufahrt für Segler erfolgt über die Straße Am Priwallhafen. Die Zufahrt und der Seglerplatz werden für Gespanne mit Trailer für den Transport von Segelbooten ausgelegt.

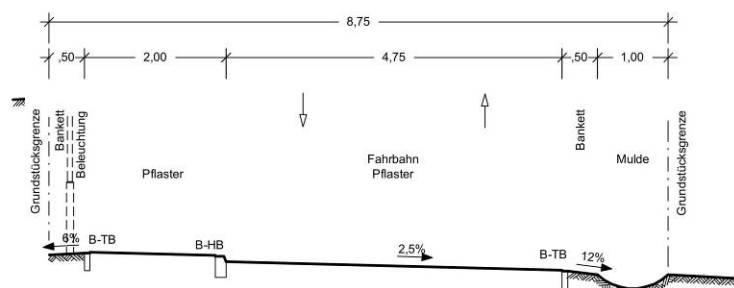
Die Straßenverkehrsflächen variieren je nach ihrer Funktionszuweisung. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Ansprüche der jeweiligen Erschließungssituation werden die Ausbauquerschnitte für die Erschließungsstraße wie folgt gewählt:



Planstraße A - Teil II

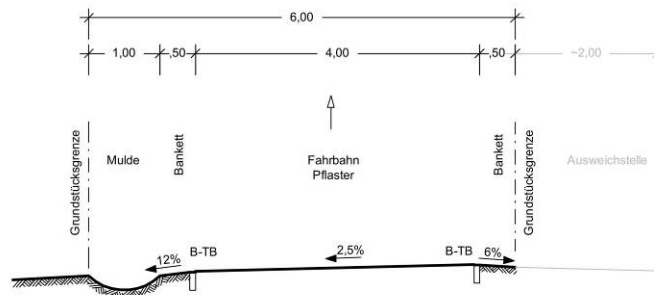


Planstraße B

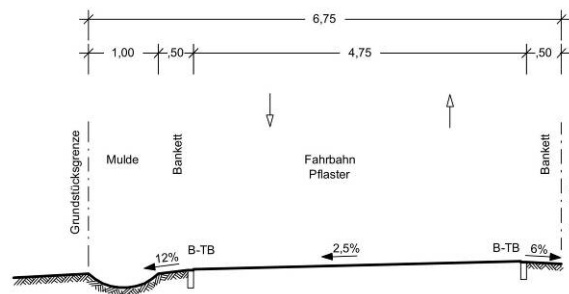


Planstraße C

Ausweichstellen auf privatem Grund



Planstraße D



Die notwendigen Maßnahmen zum Ausbau der Erlebnispromenade werden durch die Hansestadt Lübeck getragen. Für den 1. Bauabschnitt Südermole bis Passatsteg liegt bereits eine Förderzusage des Landes Schleswig-Holstein vor, für die weiteren Bauabschnitte bis zum Seglerplatz sollen die Planungen auf der Grundlage der Konzeptstudie von 2013 konkretisiert werden.

Alle notwendigen Baumaßnahmen zum Bau der Planstraßen A – D werden vom Investor übernommen. Die neuen Straßenflächen sollen nach deren Fertigstellung der Hansestadt Lübeck rückübertragen und öffentlich gewidmet werden. Sämtliche dafür notwendige Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Priwall Waterfront AG und der Hansestadt Lübeck vor Satzungsbeschluss zum B-Plan abzuschließen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich

Die im Plangebiet neu auszubauenden Straßen (Planstraße A – Teil I und II und die Planstraßen B, C und D) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Mischungsprinzip geplant. Die Anlage dieser Fläche dient ausschließlich dem durch das Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommen und ist somit in erster Linie als Maßnahme zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung zu sehen, auch die öffentlichen Verkehrsräume attraktiv zu gestalten und den Gästen, insbesondere Kindern der Anlage eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Durch die höhengleiche Ausbildung des Straßenraumes und den Verzicht auf eine Trennung der Verkehrsarten wird eine quartiersgerechte Gestaltung des Verkehrsraumes angestrebt.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/ Erlebnispromenade

Charakteristisch für den Entwurf der neuen „Waterfront“ ist, neben der differenzierten und unverwechselbaren Architekturtypologie und der Hafenanlage, die Anordnung und Funktionszuweisung der öffentlichen Verkehrsflächen. Den öffentlichen Straßenräumen kommt hierbei in besonderem Maße die Aufgabe zu, die städtebaulichen Besonderheiten des Quartiers zu unterstützen, zu ergänzen und hervorzuheben.

Um insbesondere der attraktiven Lage des Standortes am Priwallhafen gerecht zu werden und um den Bewohnern, Besuchern und Beschäftigten in diesem Gebiet ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität bieten zu können, wird entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Erlebnispromenade ausgewiesen. Diese Promenade soll zum flanieren einladen und den Nutzern ein durchgängig erlebbares „maritimes Flair“ vermitteln; sie ist deshalb ein zentraler Baustein im Gestaltungskonzept. Im Zusammenwirken mit dem angestrebten Nutzungsmix von Cafés, Restaurants, touristischen Einrichtungen wie z.B. der Ostseestation und der Freizeitwohnnutzung mit Blick aufs Wasser, wird diese Wegeachse den besonderen Charakter des neuen Stadtquartiers für Urlauber und Tagesgäste bestimmen.

Für die Attraktivität der Promenade wird eine möglichst hohe Gestaltungsqualität angestrebt. Sie wird sich dementsprechend vorrangig an den Bedürfnissen für Fußgänger mit einer großzügigen, offenen Ufergestaltung, die zum Verweilen einlädt, orientieren.

Gegliedert wird die Promenade in der Mitte durch die Ausbildung eines „Marktplatzes“ als „Herz“ der gesamten Anlage, der vielfältigen und auch temporären Nutzungen dienen soll.

Am nördlichen Ende der Uferpromenade wird eine weitere Platzaufweitung, im Bereich des Anlegers für das Veranstaltungsschiff „Passat“, dem Wahrzeichen von Travemünde angeordnet. Auf dem Schiff finden Veranstaltungen, Hochzeiten, Besichtigungen und weitere Events statt. Die Zufahrt für Gäste aber vor allem für Lieferfahrzeuge der Passat ist über die Planstraße B bis zum Wendehammer gewährleistet.

Diese Zufahrt dient ebenfalls den Bedürfnissen der Segler des Sportboothafens, die ihre Schiffe an den Stegen der Nord-Ostseite des Passathafens liegen haben. Am Wendehammer der Planstraße B sind daher Kurzzeitstellplätze, ein Standort für Seglerkarren sowie Sanitärräume vorgesehen.

Die Promenade soll den Fußgängern vorbehalten bleiben. Die Anlieferung der Läden und Gastronomie ist von der Rückseite vorgesehen, nur in Ausnahmefällen können Liefer- und Versorgungsfahrzeuge zeitlich stark eingeschränkt über die Promenade geführt werden. Die Befahrbarkeit für die Feuerwehr und Notfallfahrzeuge ist inkl. Anfahrbarkeit/Anletermöglichkeit der Promenadenvillen aufgrund der Breite des Fußgängerbereiches gewährleistet.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich am Seglerplatz

Dieser Platz wird dem Namen entsprechend als westlicher Abschluss der Promenade insbesondere auf die funktionalen Bedürfnisse des Sportboothafens und die damit zusammenhängenden Funktionen ausgerichtet.

Diese Fläche erstreckt sich von der Straße Am Priwallhafen nach Norden bis unmittelbar an die Uferlinie. Die Erreichbarkeit der Krananlage und der Slipanlage, die Rangiermöglichkeit für Lastzüge und Fahrzeuge mit Trailern sowie ein barrierefreier Zugang zum umlaufenden Steg um den Sportboothafen der als öffentlicher Steg ein besonderes Erlebnis verspricht, werden somit gesichert.

Unmittelbar am Seglerplatz sind Kurzzeitstellplätze sowie ein Standort für Seglerkarren vorgesehen. Der Hafenmeister sowie Sanitär-, Abstell- und Vereinsräume für die Segelvereine werden in einem Gebäude im Bereich des SO 2 untergebracht.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Um den im Plangebiet verlaufenden Ostseeküstenradweg zwischen der Straße Am Priwallhafen und dem Kreisverkehrsplatz an der Planstraße A zu sichern, wird im südlichen Teil des Sondergebietes, innerhalb von Waldflächen, ein bereits bestehender Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes, insbesondere im Bereich der Promenade werden ausreichend Fahrradbügel vorgesehen, deren Standorte im weiteren Verfahren abzustimmen sind.

Der Ostseeküstenradweg führt von der dänisch-deutschen Grenze entlang der gesamten Ostseeküste bis zur deutsch-polnischen Grenze und ist einer der schönsten Radwege Deutschlands.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Zufahrtsrecht für den angrenzenden BP 33.04.00

Vom Kreisverkehrsplatz wird der Ostseeküstenradweg nach Nordosten auf dem vorhandenen Dünenweg weitergeführt. Auf einem Abschnitt von ca. 90 m Länge dient der Fuß- und Radweg gleichzeitig als Zufahrt (nicht als Ausfahrt) für die im Bebauungsplan 33.04.00 entstandenen Feriendörfer. Es ist zukünftig vorgesehen, die Rezeption im Bereich SO 1.4 für sämtliche Ferienhausgebiete innerhalb der B-Pläne 33.05.00 und 33.04.00 zu nutzen. Die jetzige Rezeption im Bereich der Ferienhäuser „Priwall Strand“ wird dann aufgegeben und zukünftig als Zu- und Abfahrt während des Aufenthaltes dort genutzt. Um diese Zufahrt sowie den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, wird der Abschnitt des Dünenweges bis zur Einfahrt zu den gewerblichen Ferienhäusern „Priwall Strand“ auf eine Breite von 6,12 m festgelegt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für den Kurbetrieb

In seinem weiteren Verlauf darf der Ostseeküstenradweg in eingeschränkter Form für den Fahrverkehr auch im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb, der für die Strandpflege und Unterhaltung der Wege und öffentlichen Einrichtungen zuständig ist, genutzt werden.

5.3.2 Gemeinschaftstellplätze, Nebenanlagen

Aufgrund der gewünschten baulichen Dichte bzw. um die privaten und öffentlichen Freiflächen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, bleibt die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auf die hierfür im Plangebiet ausgewiesenen Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze beschränkt.

Im Sondergebiet „reine Ferienwohnanlage“ und „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.1 und SO 1.2) sind Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig; Stellplätze können hier nur ausnahmsweise für besondere Zwecke (z.B. als Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

Offene Stellplatzanlagen sind im Norden der Planstraße C. sowie in dem Sondergebiet SO 1.5 südwestlich der Planstraße B geplant.

Kurzzeitstellplätze für Segler sind am Seglerplatz (SO 2) und am Passatplatz (SO 2) untergebracht.

Unmittelbar vor der Rezeption (SO 1.4) ist ein öffentlicher Parkplatz (SO 3) vorgesehen, da innerhalb des Gebietes keine Besucherparkplätze gewollt sind. Die Möglichkeiten zum Bau eines Parkdecks als Ersatz für die Stellplätze werden durch die Ausweisung überbaubarer Flächen gesichert.

Um die notwendige Anzahl von Stellplätzen (1ST je FeWo) zu erreichen, und ebenerdige Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nur in einer verträglichen Anzahl gewollt sind, ist die Errichtung der notwendigen Stellplatzanlagen an der Planstraße B und östlich der Bootshalle in den Sondergebieten SO 1.5 „Stellplatzanlage“ festgesetzt.

Um die massive Wirkung dieser Anlagen zu mildern, werden Eingrünungen festgesetzt (T: F: Nr. 8.11).

Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ sind Nebengebäude unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im SO 1.1 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild der geplanten Dünenlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Erreichbarkeit des Priwall ist über die ganzjährig verkehrende Autofähre (an der Mecklenburger Landstraße) gewährleistet, die bedarfsabhängig mit ein bis drei Fähren verkehrt.

Als weiteres ÖPNV-Angebot auf dem Priwall gibt es saisonbedingt die Personenfähre (Norderfähre), das Schiff soll im Jahre 2015 gegen ein neues ausgetauscht werden, das dann barrierefrei für Personen mit Rollator, Kinderwagen, Fahrräder eine deutliche Verbesserung darstellt. Je nach Bedarf ist eine Verlängerung des Einsatzes über die jetzigen Saisonzeiten hinaus zu prüfen.

Der Priwall ist derzeit im Zweistundentakt über die Buslinie 38 der Lübeck und Travemünde Verkehrsgesellschaft (LVG) mit Haltestellen direkt an der Mecklenburger Landstraße an das ÖPNV-Netz angebunden. Sonn- und Feiertags wird der Priwall nicht bedient. Nach Realisierung aller Einrichtungen soll eine Überprüfung sowohl der bestehenden Standorte der Haltestellen als auch der zeitlichen Taktung/Bedienung vorgenommen werden.

Die Linie 38 befährt den Streckenabschnitt Wellenschlag -Mecklenburger Landstraße - Wiekstraße - Priwallfähre und weiter in Travemünde bis zum Gewerbegebiet "Gneversdorfer Weg", dort besteht eine Umsteigemöglichkeit zum Strandbahnhof.

5.3.4 Geh- und Fahrrechte

Nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes, auf der Fläche SO 1.4 wird ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

Diese Fläche schließt im Osten an den Kreisverkehrsplatz an und sichert die bisherige Zufahrt des ehem. Priwallkrankenhauses über die Planstraße A Teil I (Dünenweg), das außerhalb des Plangebietes liegt. Eine Zufahrt zu den Flächen des ehemaligen Krankenhausgeländes ist erforderlich, um die dort vorgesehenen Winterlagerplätze bzw. die notwendigen Stellplätze für den Sportboothafen zu erschließen. Die Zugänglichkeit des Krankenhausgeländes von Süden über eine Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist weiterhin möglich.

Von der Promenade aus verläuft nach Süden eine Fläche mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit. Hierbei handelt es sich um eine Fußwegeverbindung, die auf kürzestem Wege die Uferpromenade entlang des Dünenvillengeländes und über die Waldflächen mit der Mecklenburger Landstraße verbindet. Über diese Wegeverbindung wird der fußläufige Durchgang vom Hafengelände zum Wald mit dem Spiel und Bolzplatz und bis zur Kreisstraße für die Allgemeinheit sichergestellt. Diese Wegeverbindung dient der Durchlässigkeit der gesamten Anlage.

Von der Planstraße B verläuft eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Versorger, um die Anbindung der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität / Trafostation sicherzustellen.

5.4 Wärme-, Energie- und Trinkwasserversorgung und Entsorgung

Gas-, Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.).

Löschwasserbedarf

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung sowie die Festlegung der erforderlichen Hydrantenabstände werden einvernehmlich zwischen Feuerwehr, der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll in das öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe abgeleitet werden. Die in Frage kommenden Leitungen befinden sich in der Straße "Am Priwallhafen" und in der Planstraße A – Teil I.

Die Schmutzwassersammelleitungen in den neuen Sondergebietsflächen werden im Zuge des Straßenausbaus in den neutrassierten Straßenverkehrsflächen verlegt. Über Freigefälleleitungen werden sie an das Leitungsnetz der bestehenden Entsorgungsanlagen angeschlossen und der Kläranlage auf dem Priwall zugeführt. Die Anlage ist ausreichend

bemessen und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ohne weitere Kapazitätserweiterungen ordnungsgemäß entsorgen. Sollte ein Anschluss im Freigefälle aufgrund der Tiefenlage nicht möglich sein, ist das anfallende Abwasser über eine öffentliche Pumpstation in das bestehende Kanalnetz zu fördern. Hierfür wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: „Abwasser“ unmittelbar neben der öffentlichen Straßenfläche ausgewiesen (nördlich der Wendeanlage Planstraße A –Teil 1 -).

Im Bereich des bestehenden Sportboothafens am Seglerplatz wird eine Fäkalannahmestation für Sportboote, die an die neuen Entwässerungsanlagen umgeschlossen werden soll, eingerichtet. Die Funktion ist dauerhaft zu sichern.

Bodenuntersuchungen im Verlauf der Promenade haben an allen Bohrungen Sandboden mit guter Trag- und Versickerungsfähigkeit festgestellt.

Vor diesem Hintergrund kann das auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A bis D anfallende unverschmutzte Regenwasser über die im Straßenseitenraum angelegten Versickerungsmulden an den Untergrund abgegeben werden.

Das Regenwasser der Fußgängerbereiche der Uferpromenade mit seinen zugeordneten Plätzen wird gesammelt und in die Wasserflächen des Passathafens bzw. die Trave entwässert. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Aufgrund der überwiegend für die Versickerung geeigneten Sandböden sowie der ausreichenden Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken im Bereich der Sondergebiete grundsätzlich möglich. Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu beantragen und zu bauen, es müssen Flächen dafür bereitgehalten werden. Die Kosten trägt der Bauherr. In Bezug auf die Versickerung des Oberflächenwassers stehen verschiedene technische Möglichkeiten zur Verfügung, so dass eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung genau auf den Standort zugeschnitten werden kann.

Um das bei Starkregenereignissen anfallend Niederschlagswasser schadlos abzuleiten sind Notwasserwege erforderlich. Die Trassen sind durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Festlegung der Trassen erfolgt in der technischen Planumsetzung.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wird über die textliche Festsetzung Nr. 9.8 geregelt, dass in den Teilgebieten SO 1.1 und 1.2 nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig sind. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen und technischen Aufbauten extensiv begrünt auszuführen; die Vegetationsschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Sowohl für die Versickerung des Regenwassers von den Straßenflächen als auch des Regenwassers von den Privatgrundstücken sind Anträge auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Wärmeversorgung

Das Energieversorgungskonzept Priwall Waterfront von KApplus Ingenieurbüro Vollert schlägt für die Wärmeversorgung des Plangebietes eine dezentrale Wärmeversorgung vor. Dieses

Versorgungskonzept wird in der weiteren Planung verfolgt und in der Planumsetzung konkretisiert.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die auf der Fläche nördlich der Mecklenburger Landstraße gelegene Gasdruckreglerstation, die Fläche für die Abwasserpumpstation und die neue Trafostation werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließung der Betriebsgrundstücke kann von der Kreisstraße bzw. der Planstraße B erfolgen.

Darüber hinaus werden an drei Stellen im zentralen Bereich des Sondergebietes zusätzliche Flächen für Abfallsammelstellen eingerichtet.

5.5.1 Leitungsrechte

Im gesamten Gebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Fernwärme, Strom, Telekommunikation, Abwasser) vorhanden. Die aufgrund der neuen Straßentrassierung notwendige Verlegung der Leitungen in zukünftig öffentlichen Straßen bzw. Wegen wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens berücksichtigt. Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss bis zur Fertigstellung der geplanten Leitungen durch den Bauherrn gewährleistet werden.

5.6 Lärmschutz

Aufgrund der örtlichen Lage wirken auf die Planfläche die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs, des Hafens, des Kreuzfahrtanliegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Zur Ermittlung dieser in das Plangebiet einwirkenden und der im Plangebiet verursachten Geräuschimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 – „Priwall Waterfront Teilbereich 1“ der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. erarbeitet.

Als Ergebnis der zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durchgeführten Berechnungen ist festzustellen, dass aufgrund der auf die Planfläche einwirkenden Lärmbelastungen aus gewerblicher Nutzung im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen, im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes (Sport- und Freizeitlärm, vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen, Parkplätze) ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierenden Geräusche ebenfalls die Orientierungswerte einhalten.

In Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr treten Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) auf, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht wird im Sinne der Lärmvorsorge die Darstellung der im schalltechnischen Bericht ermittelten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Einstufung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Basis der DIN 4109¹. Demnach müssen zum Schutz gegen Außenlärm die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu wurden die zu erwartenden maßgeblichen Außenpegel ermittelt, denen die entsprechenden Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zuzuordnen sind.

Im Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche II bis IV errechnet worden. Dem Lärmpegelbereich II muss in der Regel kein resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß zugeordnet werden, da die hier erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bereits durch die aus der Energieeinsparungsverordnung resultierenden Anforderungen an Außenbauteile eingehalten werden. Daher sind lediglich in den Lärmpegelbereichen III und IV erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

Der zentrale mittlere Teil des Plangebietes ist in den Lärmpegelbereich II einzuordnen. Das allgemeine Wohngebiet im Süden des Plangebietes (entlang der Mecklenburger Landstraße) befindet sich teilweise im Lärmpegelbereich III, der nördliche Teil des Sondergebietes in den Lärmpegelbereichen III und IV.

5.6.1 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Auf der Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsuntersuchung setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und für diese Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen, Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude fest. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile.

In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen die Außenbauteile mindestens folgende Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung erfüllen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in (Ferien-) Wohnungen und ähnlichen Räumen	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnlichen Räumen
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Für die Außenwände von Aufenthaltsräumen, die in den Lärmpegelbereiche II und IV liegen, die zur Planstraße B bzw. nach Südosten ausgerichtet sind, sind um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße erforderlich.

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in (Ferien-)Wohnungen festgesetzten Werte.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Übernachtungsräume der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den

¹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Um mögliche Lärmkonflikte in den benachbarten Promenadenvillen (SO 1.2) auszuschließen wird über die textliche Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzt, dass die nordwestliche Außenwand der Bootshalle im SO 2 „Wassersportgebiet“ als geschlossene schallgedämmte Außenwand ohne zu öffnende Fenster oder sonstige Öffnungen herzustellen ist.

5.7 Grün/ Natur/ Landschaft

5.7.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand

Im Bereich des vorhandenen Waldes wird ein 30 m breiter, an die zukünftigen Sondergebiete und Verkehrsflächen angrenzender Streifen des vorhandenen Waldes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkähnlicher Baumbestand“ ausgewiesen.

Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand (erforderlicher Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein) eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der vorhandene Baumbestand mit Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugebenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt.

5.7.2 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz / Ballspielfeld

Der vorhandene Bolzplatz und der vorhandene Spielplatz nördlich der Mecklenburger Landstraße werden innerhalb der Waldfläche durch entsprechende Festsetzungen planerisch gesichert.

Zusammen mit den benachbarten Waldflächen wird für Kinder aus dem Plangebiet, aber auch für auswärtige Kinder von Besuchern ein positives Umfeld geschaffen. Somit stehen Kindern und Jugendlichen ausreichende Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung. Die direkte Zugänglichkeit der Bolz- und Spielplatzflächen werden durch ihre Lage an einem öffentlichen Fuß- und Radweg sichergestellt.

Gleichzeitig kann über diese gute fußläufige Wegeverbindung eine Vernetzung mit anderen Teilen des Baugebietes hergestellt werden.

Zusätzlich werden im Rahmen der Neugestaltung der Promenade weitere Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen, deren Standorte in der konkreten Ausführungsplanung mit

entsprechender Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47f GO abgestimmt werden sollen.

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

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein Schutzbereich am westlichen Rand der Waldfläche umgrenzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Fläche wird zum Schutz der in die Sondergebietsflächen hineinragenden Kronentraufen- und Wurzelbereiche des Waldrandes ausgewiesen.

Im Bereich der geplanten Rezeptionsbebauung (SO 1.4) ist ein erhaltenswerter Einzelbaum vorhanden, der als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird, um diesen orts- und landschaftsbildprägenden Baum in seinem Bestand zu sichern. Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände befinden sich innerhalb von öffentlichen Grünflächen und werden somit gesichert.

Entlang der Planstraße A, nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes (Sondergebiet SO 1.4), unmittelbar an der Einfahrt Planstraße A und Mecklenburger Landstraße (Sondergebiet SO 3) sowie an der Nordseite des Dünenweges sind private Grünflächen innerhalb der Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Auf diesen Flächen haben sich schützenswerte Gehölzbestände entwickelt, die in ihren Beständen gesichert werden sollen, damit sie weiter ihre bereits bestehenden Eingrünungs- und Abschirmungsfunktionen erfüllen können, so dass ein Eingriff in diese Grünbestände nicht erfolgt, bzw. sie vollständig erhalten bleiben.

Entlang des nördlichen Teils der Planstraße C und zwischen der westlich der Planstraße A – Teil II gelegen Fläche für Dünenvillen (SO 1.1) sind Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Auf diesen Flächen werden zur Eingrünung der an diesen Stellen angelegten offenen Gemeinschaftsstellplätze, als Abschirmung zu den Grundstücken der Dünenvillen Pflanzstreifen angelegt.

Die zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und zum Artenschutz erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht (Punkt 6. ff) zu entnehmen.

5.7.4 Wasserflächen

Die Wasserfläche des Passathafens wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und ihrer Bedeutung für den Wassersport als Wasserfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Unterschieden werden hierbei die unterschiedlichen Nutzungen in Form der Zweckbestimmungen für

- Sportboothafen
(Hier sind Bootsliegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig.)

- Veranstaltungsschiff
(Hier ist die dauerhafte ortsfeste Nutzung von Schiffen als Veranstaltungsschiff mit vorübergehender Beherbergung sowie die Errichtung von und der Betrieb zugehöriger Steganlagen zulässig.)
- Schiffsanlagestelle
(Hier sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zwecke der Fährschiffahrt zulässig.)

5.7.5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 3,5 m über NHN nicht unterschreiten (Festsetzung Nr. 7.1).

Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar. Somit ist ausreichender Schutz für die Bebauung im Sondergebiet berücksichtigt.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasser-
risikogebieten sollen darüber hinaus gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes
Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten und in der
Planumsetzung beachtet 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 NN + 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, Dammbalken, 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 Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern hat in der Planumsetzung Berücksichtigung zu finden.

5.7.6 Waldflächen

Der zur Entwicklung der geplanten „Priwall Waterfront“ gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu zwei bestehenden Waldflächen, die sich aus Mischwald mit älteren Laubbaumbeständen zusammensetzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bei der Flächenausweisung diese Waldbestände weitgehend berücksichtigt und als Fläche für Wald ausgewiesen so dass die Funktionen der Waldflächen erhalten bleiben.

Zum Schutz des Waldrandes wurden öffentliche Grünflächen zu den neuangrenzenden Sondergebietsflächen mit einem Abstand zu den Waldrändern ausgewiesen, um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Forstflächen zu minimieren.

Durch den Erhalt des Waldes soll nachhaltig der Naturraumcharakter des Priwalls gesichert werden, der neben den Wasserflächen ein prägendes Landschaftsbildelement der Halbinsel Priwall darstellt.

Der durch die geplante Priwallentwicklung verursachte Waldverlust beläuft sich auf ca. 1,7 ha. Nach Genehmigung einer dauerhaften Waldumwandlung seitens der Unteren Forstbehörde ist eine Ersatzaufforstung gemäß § 9 Abs. 4 LWaldG (2004) in einer Größenordnung von 1:3 beabsichtigt.

5.8 Baugestalterische Regelungen

Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude

Oberstes Vollgeschoss

Mit den Regelungen zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses in den Teilgebieten SO 1.1 und SO 1.2 (textliche Festsetzungen Nr. 9.1 und Nr. 9.2) soll der städtebauliche Eindruck eines Staffelgeschosses erzielt werden. Durch das Zurückspringen dieses Geschosses gegenüber den darunterliegenden Geschossen soll die Wirkung der Gebäudekubaturen gestalterisch positiv beeinflusst werden.

Erdgeschosshöhen

Durch die Regelungen zu den Erdgeschosshöhen der Promenadenvillen (T. F. Nr. 9.3) sollen für die touristischen Infrastruktur und Versorgung angemessene Raumhöhen sichergestellt werden.

Fassadengestaltung: Materialität, Farbspektrum und untergeordnete Bauteile

Mit der Festsetzung Nr. 9.4 soll eine gebietseinheitliche, der geplanten Bäderarchitektur entsprechenden Reglementierung zur Materialität bzw. dem Farbspektrum erzielt werden.

Da für die als „Sonderbauten“ bezeichneten Baufelder an der Promenadenkante derzeit ein Architektenwettbewerb vorbereitet wird, wird auf Regelungen zur Fassadengestaltung für die

„Sonderbauten“ verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen erlauben einen Spielraum für besondere Ergebnisse aus dem Wettbewerb.

Untergeordnete Bauteile (siehe Festsetzung Nr. 9.5 und 9.6) wie Trennwände und Schiebeläden haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper und den Fassadenverkleidungen unterzuordnen.

Grundstückseinfriedungen

Im Teilgebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ werden aus stadtgestalterischen Gründen und dem Schutz des Landschaftsbildes Mauern, Zäune und sonstige bauliche Anlagen als Grundstückseinfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Form der Grundstückseinfriedungen würden dem Bild einer Dünenlandschaft widersprechen. Vorbild für die Gestaltung sind die bereits ausgeführten Freiflächengestaltungen der angrenzenden Ferienhausanlage.

In den Sondergebieten SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ wird festgesetzt, dass entlang der promenadenseitigen und der seitlichen Grundstücksgrenzen der Promenadenvillen Geländer aus Metall mit Verstreben bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig sind. Windschutzwände sind nur für außergastronomische Nutzungen und nur aus durchsichtigem Klarglas in rechteckigen Formaten zulässig. Für Wohnnutzungen können Windschutzwände nur ausnahmsweise für die unmittelbar am Passathafen gelegenen Wasservillen zugelassen werden.

Diese Reglementierungen sollen dazu beitragen, privaten Bereichen einen gewissen Sicht- und Windschutz zu ermöglichen, jedoch nicht gegenüber öffentlichen Bereichen vollständig gegeneinander abzuschotten und den Gesamtgebieteszusammenhang „Priwall Waterfont“ weiterhin sichtbar werden zu lassen.

Dachformen und Dacheindeckungen

Für die Teilgebiete SO 1.1 und 1.2 werden ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer festgesetzt. Ein homogenes und damit ruhiges Stadtbild soll damit unterstützt werden. Die Dachflächen sind extensiv begrünt auszuführen.

Technische Aufbauten

Um die optische Wahrnehmung von technischen Aufbauten zu mildern wird über die Festsetzung Nr. 9.9 bestimmt, dass in den Teilgebieten SO 1.2 und SO 1.3 Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten nur auf den promenaden- bzw. wasserabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Die Wahrnehmung der Silhouette der Neubebauung um den Passathafen vom inneren Kurgebiet Travemündes bzw. auch von der Trave her erfordert Regelungen, die störende Einrichtungen vermeidet.

Regelungen für Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen (Nr. 10.1 – 10.6) zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Diese Regelungen orientieren sich an dem Entwurf der Werbeanlagensatzung, die für die Altstadt Travemündes vorgesehen ist und sollen zu einer einheitlichen Gestaltung des Kurortes beitragen. Die gesamte Neubebauung ermöglicht einheitliche Vorgaben für alle neu sich ansiedelnden Betriebe, die Wettbewerbsbedingungen werden dadurch nicht eingeschränkt. Darüber hinaus sind Festsetzungen zum Verbot von

grellem oder wechselndem Licht auch aus den Anforderungen der Bundeswasserstraße erforderlich (siehe Hinweis D).

5.9 Fläche für ein Schifffahrtszeichen

In der äußersten südöstlichen Ecke des Teilgebietes SO 3 steht unmittelbar nördlich der Mecklenburger Landstraße ein Schifffahrtszeichen, dessen Standort als sonstiges Planzeichen in die Planzeichnung aufgenommen wird.

5.10 Textliche Hinweise

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn und während der Bauarbeiten sind daher u.U. weitergehende Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren.

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

C Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

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

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Pkt. 3.5 aufgeführten Fachgutachten.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Wasserflächen mit Freizeit- und Erholungsbezug sowie Grünflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Mecklenburger Landstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Sondergebiete nehmen mit ca. 6,8 ha den größten Flächenanteil ein.

Der derzeitige Waldbestand im Bebauungsplangebiet soll weitestgehend erhalten werden, insbesondere im Bereich zwischen der Mecklenburger Landstraße und den Sondergebieten für Fremdenverkehr zur Abschirmung gegenüber den bestehenden Wohngebäuden entlang der Mecklenburger Landstraße. Gleichzeitig bildet der alte Baumbestand für die Neubebauung von der Wasserseite bzw. vom inneren Kurgebiet aus gesehen eine Waldkulisse, die die Neubauten wie eingebettet erscheinen lässt. Durch die Festsetzung als Flächen für Wald soll der Naturraumcharakter des Priwalls nachhaltig gesichert werden. Eine Ausnahme bildet der nach Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG vom 05.12.2004, § 24) erforderliche Waldabstand von Bebauung. Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugebenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt. Der zusätzliche Flächenverbrauch durch Versiegelung beträgt ca. 3,6 ha im Bereich der derzeitigen Campingplatznutzung, im Umfeld des Sportboothafens und im Waldbereich.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

§ 24 LWaldG: nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist mit baulichen Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter Abstand einzuhalten (Waldabstand).

§ 1 WHG: nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

§ 1 BBodSchG: nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003): Neben den Darstellungen der Schutzgüter und Nutzungen trifft der Landschaftsrahmenplan für das Bebauungsplangebiet keine weiteren Aussagen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck i. d. F. v. 04.03.2008): Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende geschützte Teile von Natur und Landschaft und nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche dar:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehörigen Freiflächen.
- Schutz des Erholungsstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.

- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

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.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden, Wasser

In dem Bebauungsplangebiet stehen künstliche Böden durch Aufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen an. Im Jahr 1882 wurde das Strandgelände für eine Pferderennbahn aufgehöht. Ab 1901 wurde die Priwall Nordseite mit Baggersand für das Strandleben hergerichtet. Die natürlich anstehenden Bodenschichten bestehen aus Feinsand in der obersten Schicht bis zu einer Tiefe von ca. 6 bis 20 m, gefolgt von Mittel- bis Grobsanden und Kiesen. Im Rahmen der Untersuchungen zu Altlasten-Verdachtsstandorten (MÜCKE, 2007) weisen die Auffüllungen keine bis geringe Anteile anthropogener Bestandteile wie Steine, Ziegel- und Bauschuttreste auf.

Ein Teil des Plangebietes ist bewaldet oder besteht aus nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Küstendünen. Die Bodenfunktion ist hier aufgrund des geringen antropogenen Einflusses weitgehend erhalten. Gemäß Angaben im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird der Strandbereich östlich der Südermole als geologisch morphologisch bedeutsames Objekt „Priwalldüne“ eingestuft.

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes ist die Bodenfunktion bereits durch Bodenversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % gestört.

Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 2 m Tiefe unter GOK (ca. NN +0,5/+1,0 m im südwestlichen Teil) und bildet sich zwischen der Trave und den oberflächennahen Sanden. Der Grundwasserstand wird vom Wasserstand der Trave hydraulisch beeinflusst. Durch eine vorhandene perforierte Stahlspundwand wird dieser Kontakt nur unwesentlich eingeschränkt. Bei Normal- und Niedrigwasser erfolgt eine Entwässerung in die Trave (nach Westen). Bei Hochwasser hingegen erfolgt ein Eindringen von Travewasser in den Aquifer. Eine unmittelbare Förderung von Brauch- bzw. Trinkwasser erfolgt aus dem hier betroffenen Aquifer nicht. Das Gelände liegt jedoch innerhalb von Grundwasservorbehaltsgebieten der Hansestadt Lübeck.

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden, unmittelbar angrenzend an das Vorhaben befindet sich die Trave.

Die alten Waldstandorte mit naturnaher Bestockung einschließlich Küstendüne sind für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktion besonders geeignet und deshalb für das Schutzgut Boden von besonderer Bedeutung. Der in das Bebauungsplangebiet reichende Priwallstrand südöstlich der Südermole ist ein geomorphologisch schützenswerter Bereich.

Die unbefestigten, mit Rasen bewachsenen Freiflächen des Campingplatzes weisen für das Schutzgut eine allgemeine Bedeutung auf. Versiegelte und bebaute Flächen im Bereich des Campingplatzes und des Hafens haben für das Schutzgut Boden keine Bedeutung.

Altlasten

Für das Untersuchungsgebiet Kohlenhofkai/Priwall in Lübeck, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, wurde eine historisch deskriptive Erfassung mit Erstbewertung zur Klärung der Altlastenrelevanz früherer Nutzungen und des diesbezüglichen weiteren Handlungsbedarfs durchgeführt (URS Deutschland GmbH, 20. März 2007).

Im Bebauungsplangebiet wurden auf den in der historischen Erkundung festgelegten Verdachtsflächen Rammkernsondierungen durchgeführt und Oberboden- und Bodenluftproben entnommen. Im Bereich von zwei alten Lagerhallen und im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes (nicht innerhalb des Plangebietes) wurden geringe nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Hier sind die angetroffenen Auffüllungen im Rahmen von Erdarbeiten abfalltechnisch gesondert zu behandeln. Ansonsten wurden keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Untersuchung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen hat ergeben, dass sich dort stark PAK-haltige Teerablagerungen befinden und das Travewasser je nach Wasserstand ein- und ausschwemmt.

Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und weiterer Abfälle und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen. Das unterirdische Gebäude wurde sofort nach Bekanntwerden gegen eintretendes Wasser aus der Trave abgedichtet und gegen unberechtigtes Begehen gesichert.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden, Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch Zunahme der Versiegelung infolge Überbauung und Flächenbefestigung bisher unversiegelter Böden in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung und mit besonderer Bedeutung (ca. 3,6 ha).

Durch die geplante, in Teilbereichen stark verdichtete Bebauung wird die Funktion der Böden für die Grundwasserneubildung erheblich gemindert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen der Trave und dem Grundwasser als eher gering einzuschätzen.

Die Kläranlage Priwall verfügt über ausreichende Kapazitäten für die geplante Siedlungsentwicklung. Belastungen der Trave über Stoffeinträge aus der Kläranlage Priwall können bei Einhaltung der geltenden Erlaubniswerte ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das angrenzende Oberflächengewässer Trave sind nicht zu erwarten, eine Ausdehnung des Sportboothafens ist nicht geplant.

Altlasten

Bei Umsetzung der Planung wird sich das Erfordernis, anfallendes Bodenmaterial im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich von ermittelten Flächen mit Bodenverunreinigungen fachgerecht abfalltechnisch zu deklarieren und ggf. zu entsorgen (verwerten oder beseitigen)

und fachgutachterlich begleiten zu lassen, positiv auswirken. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Bestandssituation nicht verändern.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.

Nach den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Runderlass vom 09.12.2013) gilt der Verlust der Bodenfunktion als ausgeglichen, wenn im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1:0,5 bei einer Vollversiegelung und im Verhältnis 1 : 0,3 bei einer Teilversiegelung auf einer Ackerfläche ein naturbetonter Biotoptyp entwickelt wird. Insgesamt werden 3,6 ha versiegelt. Danach ergibt sich für die Versiegelung des Küstenwaldes (Vollversiegelung) ein Kompensationsbedarf von 0,5 ha (Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 0,5). Der Verlust der Bodenfunktion im Bereich des Campingplatzes und des Hafens beträgt durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades (Teilversiegelung) 2,6 ha und wird im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 0,3 kompensiert. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,78 ha (2,6 ha x 0,3).

Es grenzen wertvolle Landschaftsteile und –bestandteile (Dünen- und Strandbiotop) mit Biotopfunktion an, die durch direkte Flächeninanspruchnahme und durch die erhebliche Steigerung der Nutzung beeinträchtigt werden. Es ist daher der nach Nummer 3.1 für das Schutzgut Boden ermittelte Ausgleichsflächenbedarf zu verdoppeln.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Bodenversiegelung wird durch die Entwicklung von **1,56 ha** (0,78 ha x 2) naturbetonter Biotoptypen auf Acker ausgeglichen.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Raum, in dem durch Einfluss der Seeklimate und den Schutz der Höhenzüge des östlichen Hügellandes sowie der Wassermassen der Ostsee ein kontinental bestimmtes Klima mit teilweise maritimem Einfluss vorherrscht. Das Lokalklima ist durch die lockere Bebauung und den hohen Durchgrünungsgrad als Siedlungsklima mit gutem Luftaustausch und geringer Erwärmung im Sommer einzustufen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Frischluftentstehung) werden aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostsee bzw. Trave und des damit vorherrschenden Einflusses des maritimen Klimas mit hoher Luftfeuchte und hohen Windgeschwindigkeiten als unerheblich eingestuft.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll auf der Grundlage des Energieversorgungskonzeptes „Priwall Waterfront, Grundlagen / Bedarfsabschätzung“ (KA PLUS Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde 14.01.2013) ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Infolge der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

In den Monaten Juni und Juli 2012 wurde eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003) einschließlich der Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste vorgenommen (GGV 2012). Die Bewertung erfolgte nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 604). Als Grundlage diente die Kartierung aus 2007 (LEGUAN GMBH 2007). Ergänzend wurden in 2013 im Rahmen der Planungen zum 1. BA Südermole ein ca. 100 m langer Abschnitt entlang der Trave auf vorkommende Pflanzenarten der Roten Liste mit Feststellung der Koordinaten der Fundorte untersucht (LEGUAN GMBH 2013).

Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend durch Siedlungsbiotope (Sportboothafengelände mit Gebäude-, Verkehrsflächen, Campingplatz) und Wald geprägt. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbiotope handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen mit allgemeiner Bedeutung. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Von besondere Bedeutung gemäß Runderlass vom 3. Juli 1998 und die Aktualisierung vom 01.01.2014 sind Grünflächen mit älterem Baumbestand, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG und generell Waldflächen auf. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleeartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des Geltungsbereiches auf. Bemerkenswert ist das Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste in diversen Teilbereichen.

Die Baumschicht der Waldbereiche ist stellenweise durch standortfremde Pappeln und Kiefern beeinträchtigt. Die Krautschicht wird von wenigen - nicht wertgebenden - Arten geprägt. Aufgrund des hohen Anteils an heimischen Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ den wertvollsten Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches dar.

In der folgenden Tabelle sind die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme erfassten Biotoptypen im Geltungsbereich aufgeführt. Die Kartierung der Rote-Liste-Art (RL-Arten) erfolgte - abgesehen von einem kleinen Bereich der Südermole - ohne Standortbestimmung.

Tabelle 1: Biotoptypenbestand mit Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste

Fundort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rundrlass ³⁾
03	WFm	1.809 m ²	Mischwald mit älteren Beständen an Rotbuche, Birke, Eiche, Esche, Bergahorn, Hybrid-Pappel, Kiefer östlich „Kohlenhof“ und westlich „Am Priwallhafen“, häufig junger Ahorn im Unterwuchs und ruderal geprägter Krautschicht.	-	b. B. (Wald)
04	WFm	27.081 m ²	Mischwald (Rotbuche, Kiefer) nördlich der Mecklenburger Landstraße, östlich der Straße am Priwallhafen mit Rotbuche (bis 80 cm), Wald-Kiefer (bis 60 cm), Birke (bis 45 cm), Eiche (bis 50 cm), Berg-Ulme, Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn und Pappeln (bis 80 cm), häufig junger Ahorn im Unterwuchs, einmalig Stechpalme (besonders geschützt), ruderal geprägte Krautschicht.	-	b. B. (Wald)
05	SVs	7.755 m ²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
06	SPI	202 m ²	regelmäßig gemähte Rasenfläche	-	a. B.
07	SPI/SEb	2.166 m ²	Bolzplatz, vegetationsarm	-	a. B.
08	WFn	4.574 m ²	Von Kiefern (bis 80 cm) dominiert (90%) Strauchschicht aus Weißdorn, Spitz-Ahorn, Schneeball, Rotbuche, Feld-Ulme, Efeu und Schneebeere (Neophyt), ruderal geprägte Krautschicht mit waldspezifischem Hain-Rispengras	-	b. B. (Wald)
09	SPI/SEk	503 m ²	Spielplatz mit vegetationsfreien Bereichen, Trittvegetation	-	a. B.
10	SBe	934 m ²	Wohnbebauung mit Garten	-	a. B.
11	WFm	1.160 m ²	Mischwald mit Silber-Pappel (bis 70 cm), Kiefer (bis 50 cm), Spitz-Ahorn, Hainbuche, Unterwuchs mit Schneebeere (Neophyt), Brombeere, Efeu, ruderal geprägte Krautschicht	-	b. B. (Wald)
12	SBf	3.477 m ²	ehemalige Priwall-Klinik (versiegelte Flächen, z.T. Grünflächen mit älterem Baumbestand)	-	b. B. (Altgehölz)
13	SPe	2.367 m ²	Extensiv gemähte Grünfläche in trockener Ausprägung, ca. 25 Stk. ältere Kiefern, Trockenrasenbereich im Zentrum mit RL-Arten: Sichelklee, Gestreifter Klee	RL 3/3 (1) RL 2/- (1)	b. B. (Altgehölz)
16	HGr	495 m ²	Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (u. a. Pappeln, Buche)	-	b. B. (Altgehölz)
34	HGr	2.627 m ²	Zweireihige Baumreihe (Birke, Hybrid-Pappel, Berg-Ahorn, Esche, Kirsche), als RL-Art kommt	RL 2/- (1)	b. B. (Altgehölz)

Fundort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund- erlass ³⁾
			der Sichelklee vor		
35	SPi	1.613 m ²	Regelmäßig gemähtes Grünland, teilweise nährstoffärmer mit Knöllchen-Steinbrech	RL 3/- (1)	a. B.
36	SVs	133 m ²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
37	WFm	24.754 m ³	Mischwald mit dichtem Unterwuchs, Baumschicht aus Kiefer (bis 50 cm), Hybrid-Pappel (bis 100 cm), Berg-Ahorn (bis 45 cm), Baumweiden (bis 70 cm), Rot- und Hainbuche, Roteiche, Bergulme, häufig junger Ahorn im Unterwuchs, Holunder, Stachelbeere, Rote Johannisbeere, neben ruderalen Arten kommen in der Krautschicht auch Scharbockskraut, Aronstab, Moschuskraut und Gewöhnlicher Wurmfarne vor. Als invasive Pflanze kommt das Orientalische Zackenschötchen vor. Ebenfalls am nördlichen Rand der Fläche wurde der gefährdete Sichelklee, am westlichen Rand die stark gefährdete Schwarznessel festgestellt	RL 2/- (2)	b. B. (Wald)
41	KDhh/ KDhf §	2.731 m ²	Noch von Sanddorn dominierter Küstendünenbereich an der Südermole auch mit Berg-Ahorn und Holunder, Strauchschicht mit Hopfen und Brombeere, als RL-Art kommt randlich der Sichelklee vor	RL 2/- (1)	b. B. (Schutzstatus)
42	SVk	35.332 m ²	Hafenbereich Priwall mit Verkehrs- und Lagerflächen, Küstenschutzbauwerken, Gastronomie, Nutzung als Promenade, kleinflächig gemähte Grün- und Ruderalflächen, vereinzelte Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand; Vorkommen von 11 Pflanzenarten der Roten Liste (kartiert wurde der gesamte Uferbereich bis zum Fähranleger, also über den Geltungsbereich hinaus, ohne genaue Verortung der Fundstellen): Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut an der Böschung zur Trave; trockenmagere Ruderalfluren mit Natternkopf und Sichelklee, Bootslagerfläche nördlich von FO 34 mit Sprossende Felsennelke; verbreitetes Auftreten der Wilden Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernelle-Rose, Trespen-Federschwingel	RL 3/- (6) RL 2/- (1) RL 1/- (3) RL 0/3 (1)	a. B.
43	SEv	1.709 m ²	Ehemalige Minigolfanlage mit randlicher magerer Ruderalvegetation, Vorkommen von RL-Arten: Ochsenzunge, Sichelklee	RL 3/- (1) RL 2/- (1)	a. B.
44	HGb	406 m ²	Einzelbaum (Hybridpappel)	-	a. B.
45	SEc	32.084 m ²	Campingplatz mit Scherrasen, vereinzelte Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand;	RL 3/- (2) RL 2/- (2)	a. B.

Fundort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund- erlass ³⁾
			Hecken, Vorkommen von RL-Arten: Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel (Gebäude der Ostseestation), Wilde Malve		
46	SVs	88 m ²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
47	WFp	292 m ²	Von älteren Hybridpappeln geprägter Wald am westlichen Rand des Geltungsbereiches, weitere Baumarten im gesamten Bestand sind Berg-Ulme, Birke, Spitz- und Berg-Ahorn, Esche, Weißdorn, Hainbuche vorhanden	-	b. B. (Wald)
50	KSw §	124 m ²	Strandwall an der Südermole auf Muschelschill. Neben den typischen Arten wie Strandroggen, Salzmie, Sand-Segge, Strand- und Spieß-Melde finden sich Ruderalisierungszeiger wie Krauser Ampfer, Gewöhnlicher Beifuß, Vogelknöterich und Quecke. Bemerkenswert ist weiterhin ein Vorkommen der Wilden Malve.	RL 3 (1)	b. B. (Schutzstatus)
51	KSs/ KDv § (klein- flächig)	33 m ²	Nahezu vegetationsfreier Sandstrand. Im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden, stärker bewachsenen Strandbereichen sind vielfach kleinste Düneninitialen bzw. Vordünen mit u. a. Dünen-Quecke, Strandroggen und Salzmie zu beobachten.	-	b. B. (Schutzstatus)
53	KDg/R Hm §	25 m ²	Etwas ruderalisierte und vergraste Graudüne, teilweise von Glatthafer dominiert. Stellenweise finden sich (auf der Gesamfläche) die Ruderalarten Land-Reitgras, Krauser Ampfer, Kanadisches Berufkraut, Acker-Kratzdistel, Acker-Winde und Holunder. Hinzu tritt Strandroggen. Wertbestimmend sind die zahlreichen dünentypischen RL-Arten, darunter Kegelfrüchtiges Leimkraut, Sand-Lieschgras, Sichelklee, Weinbergs-Lauch und weitere wie Gewöhnliche Ochsenzunge, Feld-Beifuß	RL 3/- (3) RL 2/- (1) RL 2/2 (1) RL 1/3 (1)	b. B. (Schutzstatus)
Nicht kartiert aber innerhalb der B-Plan-grenze	SVs	3.417 m ²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche der Mecklenburger Landstraße einschließlich der Seitenräume	-	-

¹⁾: verwendete Kürzel gemäß Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003)

G Mm	Mesophiles Grünland	Sec	Campingplatz –
H Gb	Einzelbaum / Baumgruppe	Sek	Kinderspielplatz
H Gr	Baumreihe	Sev	Kommerzielle Vergnügungs- und Freizeitanlage
H gy	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	SGh	Ferienhaussiedlung
K Dg	Graudüne	Spe	Extensiv gepflegte Grünanlage
K Dhf	Küstendünen mit naturfernen Gehölzbeständen	Spi	Intensiv gepflegte Grünanlagen
K Dhh	Dünen mit Hippophäe rhamnoides	SVk	Kanal / Hafenanlage
K of	Brackwasserbeeinflusste Flutrasen	SVs	Straßenverkehrsfläche
K sa	Einjährige Spülsäume	Tra	kalkarme Sand-Magerrasen
K Ss	Sandstrand	TRs	Artenarme Sukzessionsstadien
K Sw	Strandwall	WFm	Laub-Nadelholz-Mischbestände
R Hm	(Halb-) Ruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte	WFn	Nadelforste
S be	Einzel- und Reihenhausbauung (ohne Parkvillen)	WFp	Laubholzbestände feuchter bis nasser Standorte
S Bf	Öffentliche Gebäude mit Freiflächen	WGx	Gebüsche aus nicht heimischen oder standortfremden Gehölzen
S eb	Ballspielanlage	Wpy	Sonstiger Pionierwald

²⁾: Angabe in () = Anzahl nachgewiesener gefährdeter Pflanzenarten mit Rote Liste Status; (Rote Listen SH- MIERWALD & ROMAHN 2006, D – KORNECK et al. 1996), 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet.

³⁾: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2014

: a.B.= allgemeine Bedeutung; b.B. = besondere Bedeutung

§ gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LnatSchG



Abbildung 1: Fundorte Biototypen (verwendete Kürzel vgl. Angaben in vorhergehender Tabelle)

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen ist das Gutachten der leguan gmbh (LEGUAN GMBH 2008) sowie die aktualisierten Erfassungsergebnisse zu Biotoptypen und Pflanzenarten der Roten Liste (LEGUAN GMBH 2012, 2013).

Durch das geplante Vorhaben wird im Bereich des Fundortes 41 ein Dünenbereich in Anspruch genommen, welcher gem. § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 LnatSchG gesetzlich geschützt ist. Die Inanspruchnahme ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption unvermeidbar (s. Kapitel 1). Ein Befreiungsantrag ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen. Eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird in Aussicht gestellt.

Angrenzende wertvolle Küstendünenbereiche sind bereits abgesperrt. Die angrenzenden frei zugänglichen und schützenswerten Strand- und Küstenbereiche unterliegen schon im Bestand einem hohen Freizeitdruck.

Darstellungen der Sondergebiete erfolgen zum überwiegenden Teil im Bereich der jetzigen Sportboothafenanlagen und des Campingplatzes. Neben gastronomischen Einrichtungen finden sich auch zahlreiche Einrichtungen des Bootsbetriebes, so dass dieser Bereich schon jetzt von zahlreichen Menschen frequentiert wird und somit durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet wird.

Die folgenden Biotoptypen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ganz oder in Teilen überplant. Der Verlust von Biotoptypen besonderer Bedeutung sowie der Verlust von RL-Arten sind kompensationspflichtig:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m ²)	Biotoptyp		
Allgemeines Wohngebiet (934 m²)				
Fundort 10	934	Sbe	-	-
Sondergebiete (68.242 m²)				
Fundort 4	507	WFm	Verlust Mischwald	1.521 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 12	3.477	SBf	Erhalt ca. 673 m ² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung) Verlust ca. 110 m ² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung), eine Birke (StU 95 cm)	220 m² gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1 : 2) Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Baum gem. Baumschutzsatzung

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m ²)	Biototyp		
Fundort 13	2.122	Spe	<p>Verlust ca. 123 m² Grünflächen mit Altbaumbestand, zwei Einzelbäume – 1 Birke (StU 125 cm), Laubbaum (StU 110 cm)</p> <p>Sicherung Sichelklee und Gestreifter Klee</p>	<p>900 m² gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Ersatzpflanzung von vier heimischen, standortgerechten Bäumen gem. Baumschutzsatzung; Standorte für Sichelklee und Gestreiftem Klee</p>
Fundort 16	495	HGr	<p>Erhalt ca. 204 m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter</p> <p>Verlust ca. 291m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter</p>	<p>582 m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (Ausgleichsfaktor 1:2)</p>
Fundort 34	2.299	HGr	<p>Erhalt ca. 478 m² 2-reihiger Baumreihe mit Vorkommen des Sichelklee</p> <p>Verlust ca. 1.821 m² 2-reihiger Baumreihe mit</p> <p>Sicherung Vorkommen des Sichelklee</p>	<p>3.642 m² Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Standort für Sichelklee in entsprechender Flächen-größe</p>
Fundort 35	1.429	Spi	<p>Verlust Knöllchen-Steinbrech</p>	<p>Standort für Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächen-größe</p>
Fundort 36	133	SVs	-	-
Fundort 37	8.314	WFm	<p>Erhalt ca. 1.019 m² Mischwald mit randlichem Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel</p> <p>Verlust ca. 7.295 m² Mischwald</p> <p>Sicherung Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel</p>	<p>21.885 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächen-größe</p>

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote- Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m ²)	Biotoptyp		
Fundort 41	2.070	KDhh/KDhf (§)	Verlust Dünenbiotop besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	2.070 m² Dünenbiotop mit Sanddorn Standorte für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 42	17.987	SVk	Sicherung Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer- Gipskraut, Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs- Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings- Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld- Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	1.298	Sev	Sicherung Ochsenzunge und Sichelklee	Standorte für Ochsenzunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 44	406	HGb	Verlust ein Einzelbaum (Hybridpappel, StU 377 cm) allgemeiner Bedeutung, geschützt gem. Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzung von sieben heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Baumschutzsatzung
Fundort 45	27.705	Sec	Verlust ein Einzelbaum (Laubbaum, StU 97 cm), geschützt gem. Baumschutzsatzung Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel, Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutschem Filzkraut, Wilder Malve und Schwarznessel Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gem. Baumschutzsatzung
Verkehrsflächen (35.515 m²) 36403				-
Standort 4	94	WFm	Verlust Mischwald	282 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 5	7.755	SVs	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m ²)	Biototyp		
Fundort 34	310	HGr	Verlust ca. 310 m ² 2-reihige Baumreihe besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	620 m² Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Standort für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	1.298	WFm	Verlust Mischwald Sicherung Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel	3.894 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächengröße
Fundort 41	661	KDhh/KDhf (§)	Verlust Dünenbiotope besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	661m² Dünenbiotop Standort für Sichelklee
Fundort 42	17.137	SVk	Sicherung Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	411	Sev	Sicherung Ochsenzunge und Sichelklee	Standort für Ochsenzunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 45	3.936	Sec	Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
Fundort 46	88	SVs	-	-
Fundort 47	225	WFp	Verlust Mischwald	675 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 50	124	KSw (§)	-	-
Fundort 51	33	KSs (§)	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m ²)	Biotoptyp		
Fundort 53	25	KDg/RHm (§)	-	-
Mecklenburger Landstraße	3.417	SVs	-	-
Grünflächen (14.202 m²)				
Fundort 4	5.160	WFm	Erhalt 5.160 m ² Wald Verlust des Waldstatus auf 5.160 m ² (Waldumwandlung)	15.480 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 7	2.166	SPi/SEb	-	-
Fundort 9	394	SPi/SEk	-	-
Fundort 35	175	SPi	Erhalt Knöllchen-Steinbrech	Standort Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	5.864	WFm	Erhalt 5.864 m ² Wald Verlust des Waldstatus auf 5.864 m ² (Waldumwandlung)	17.592 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 45	443	SEc	Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
Flächen für Wald (38.711 m²)				
Fundort 3	1.809	WFm	Erhalt 1.809 m ² Wald	-
Fundort 4	21.320	WFm	Erhalt 21.320 m ² Wald	-
Fundort 6	202	SPi	-	-
Fundort 8	4.574	WFn	Erhalt 4.574 m ² Wald	-
Fundort 9	109	SPi/SEk	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m ²)	Biotoptyp		
Fundort 11	1.160	WFm	Erhalt 1.160 m ² Wald	-
Fundort 35	9	WFm	Erhalt 9 m ² Wald	-
Fundort 37	9.278	WFm	Erhalt 9.278 m ² Wald	-
Fundort 42	183	WFm	Erhalt 183 m ² Wald	-
Fundort 47	67	WFp	Erhalt 67 m ² Wald	-
Flächen für Ver- und Entsorgung (288 m²)				
Fundort 13	245	Spe	Verlust 244 m ² extensive Grünfläche mit Kiefern	488 m² gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1:2)
Fundort 34	18	HGr	Verlust 18 m ² 2-reihige Baumreihe besonderer Bedeutung	36 m² Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2)
Fundort 42	25	SVk	Verlust 25 m ² Hafengebiet mit evtl. Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste	25 m² Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernelle-Rose, Trespens-Federschwingel in entsprechender Flächengröße

*Kompensation auf den neu herzustellenden Waldersatzflächen nach Landeswaldgesetz

Zusammenfassung Kompensationsbedarf für Waldverlust und für das Schutzgut Pflanzen:

- Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz ca. 20.443 m² (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust),
Erforderlicher Waldersatz 61.329 m² (Ausgleichsfaktor 1:3 gem. Landeswaldgesetz)
- Sonstiger Gehölzverlust (Wald, Hecke, Feldgehölz) ca. 3.245 m²,
Kompensationsbedarf 6.490 m² (Ausgleichsfaktor 1:2)
- Verlust von Dünenbiotopen (Düne mit Sanddorn §) ca. 2.731 m², Kompensationsbedarf 5.462 m² (Ausgleichsfaktor 1:2)

- Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste
Standorte für RL-Arten im entsprechenden Flächenumfang (Ausgleichsfaktor 1:1)
- Verlust von Einzelbäumen
Ersatzpflanzung von 16 Bäumen innerhalb der Baugebiete. Die Pflanzverpflichtung auf den privaten Grundstücken (vgl. TF 8.6, 8.7) kann hierfür angerechnet werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die umgebende Vegetation während der Bauphasen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste sind bei der Planumsetzung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für eine spätere Wiederansiedlung im Bebauungsplangebiet zu sichern und im östlich benachbarten Baugebiet auf geeigneten Flächen vorübergehend einzupflanzen bzw. auszusäen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.
- Zur Vermeidung von Eingriffen trägt auch der Erhalt von Gehölzbeständen innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gehölzen“ bei.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden am nordöstlichen Rand von SO 1.3 Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) in einem Abstand von 5 m zueinander gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt.

Minderungsmaßnahmen

- Der Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Pflanzen) kann um 75 v. H. der (Bau-/Eingriffs-) Grundstücke ermäßigt werden, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind. Naturnah zu gestalten sind gem. Festsetzung 8.2 die Freiflächen in den Sondergebieten SO 1.1. und SO 1.3. Die Flächengröße beträgt insgesamt 33.094 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (SO 1.1) bzw. 0,7 (SO 1.3) sind ca. 18.165 m² naturnah zu gestalten. Demnach können ca. 13.624 m² ermäßigungsgelting gemacht werden (18.165 m² x 0,75).
- Der Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Pflanzen) kann ermäßigt werden um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer. Begrünte Dächer sind für SO 1.1 und SO 1.2 festgesetzt. Die Flächengröße beträgt 24.804 m². Demnach können 12.402 m² ermäßigungsgelting gemacht werden.

Die Ermäßigung sollte nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen, also nicht mehr als 5.976 m² (Bedarf: 6.490 m² + 5.462 m² = 11.952 m²).

Ersatzaufforstung für Waldumwandlung und Kompensation für Gehölzverlust:

Für Waldumwandlungen (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust und tatsächlichen Gehölzverlust - Wald, Hecke/Feldgehölz) werden auf einer Gesamtfläche von rd. 6,7 ha Ersatzaufforstungen / Aufforstung auf städtischen Flächen, im Auftrag und zu *Kosten der Projektgesellschaft Priwall Waterfront AG*, hergestellt. Für die Ersatzaufforstung / Aufforstung wird eine derzeit als Acker genutzte Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) südlich der Wesenberger Straße (B6) herangezogen und dauerhaft gesichert (vgl.

Abb. 2). Die Ersatzaufforstung ist mit standortgerechten Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation nach waldbaulichen Grundsätzen herzustellen. 30 % der Waldfläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Zu den Offenbereichen ist ein 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen.

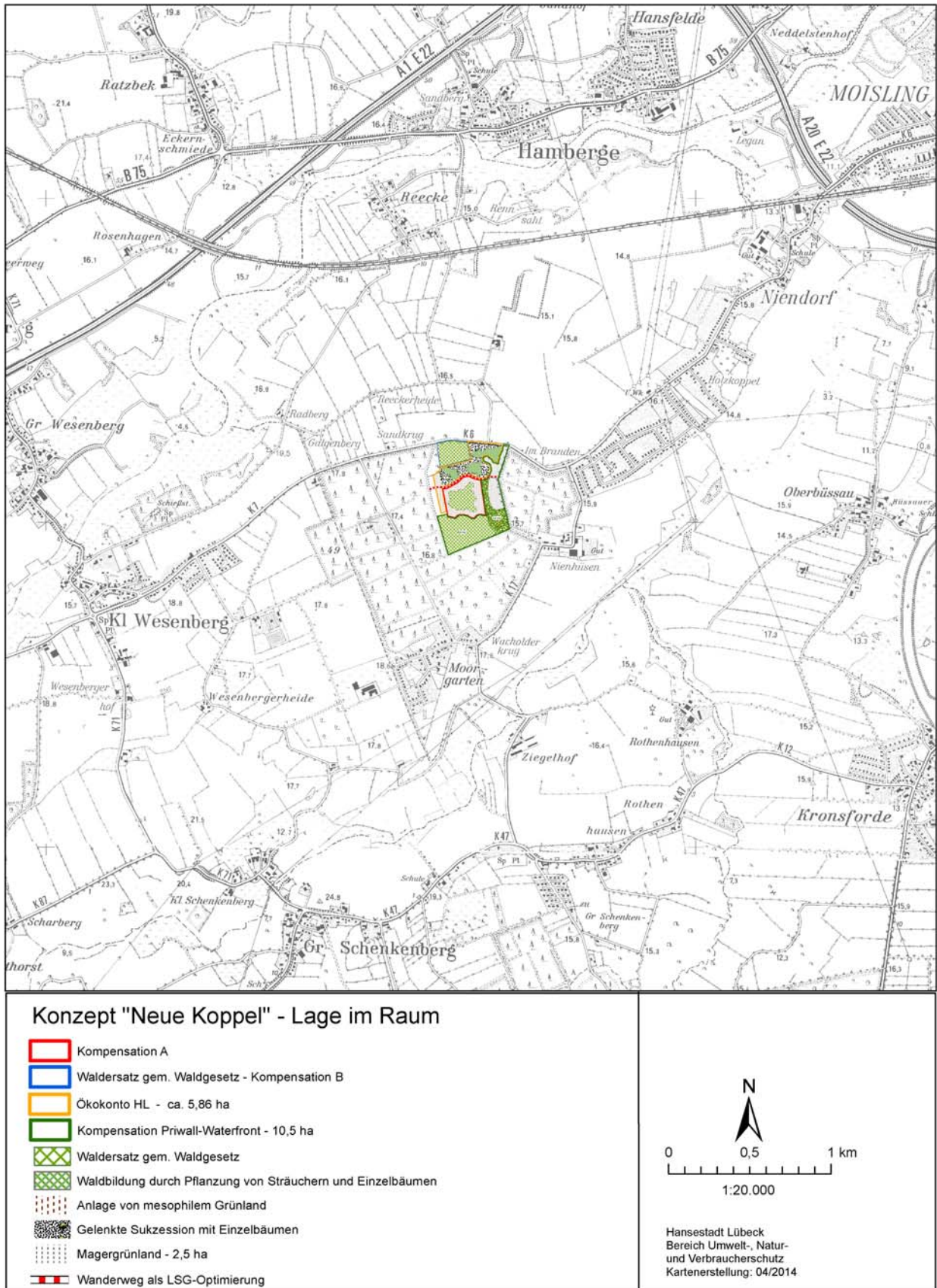


Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche

Ausgleich für den Verlust eines Dünenbiotops:

Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,55 ha (ist um 50 % ermäßigt) eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Die genaue Lage der Fläche ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Ausgleich für den Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste

Die während der Bauzeit gesicherten Pflanzenarten der Roten Liste sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Sicherung bzw. Umsiedlung erfolgt je nach Pflanzenart durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung. Die dauerhafte Flächenpflege im Sinne des Erhaltes der entsprechenden Zielarten ist durch entsprechende vertragliche Regelungen zu gewährleisten. Eine individuelle gärtnerische Gestaltung durch einzelne Haus- oder Wohnungsbesitzer, die nicht im Sinne der geplanten Zielentwicklung erfolgt, ist auszuschließen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.

Ersatzpflanzung für den Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck vom 18.12.2006 geschützte Bäume. Sämtliche Bäume sind in einem Kataster erfasst. Der Verlust von Bäumen kann mit den Pflanzverpflichtungen auf den Privatgrundstücken (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8.5) verrechnet werden.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

In der biologischen Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ (LEGUAN GMBH 2012) wurden im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG für das Untersuchungsgebiet, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Des Weiteren wurden Vorkommen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und im Rahmen von Potenzialanalysen Vorkommen des Fischotters und streng geschützter Wirbellose eingeschätzt.

Der artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und diejenigen europäischen Vogelarten, die in Deutschland heimisch sind.

Vögel

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 56 Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt werden, davon 30 Vogelarten im Bebauungsplangebiet.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die ihren zentralen Lebensraum in den Freiflächen des Campingplatzes und des Hafengebietes und den Mischwäldern haben. Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten festgestellt worden, die in ungefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen. Nur wenige vorgefundene Vogelarten sind den halboffenen Standorten der Küstendünen zuzuordnen.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf Einzelartniveau wurde festgestellt, dass die Bootshalle 1 am Priwallhafen im Bebauungsplangebiet seit mehreren Jahren als Brutraum von Rauchschwalben genutzt wird. Im Jahr 2011 (LEGUAN GMBH 2011) konnten im Innenraum der Bootshalle ca. 20 Nester und fünf potenzielle Brutpaare nachgewiesen werden.

Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvögel

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Amsel	Turdus merula	+	+	29
Bachstelze	Motacilla alba	+	+	6
Birkenzeisig	Carduelis flammea	+	+	3
Blaumeise	Parus caeruleus	+	+	8
Buchfink	Fringilla coelebs	+	+	16
Buntspecht	Dendrocopos major	+	+	1
(Gimpel)	Pyrrhula pyrrhula	+		3
Dorngrasmücke	Sylvia communis	+	+	16
Eichelhäher	Garrulus glandarius	+	+	1
Elster	Pica pica	+	+	1
Erlenzeisig	Spinus spinus	+	+	1
Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	1
Feldsperling	Passer montanus	+	V	5
Fitis	Phylloscopus trochilus	+	+	19
Gänsesäger	Mergus merganser	+	2	1
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	+	+	1
Gartengrasmücke	Sylvia borin	+	+	6
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	+	+	6
Gelbspötter	Hippolais icterina	+	+	8
Girlitz	Serinus serinus	+	+	3
Graugans	Anser anser	+	+	1
Grauschnäpper	Muscicapa striata	+	+	6
Grünfink	Carduelis chloris	+	+	9
Hänfling	Carduelis cannabina	+	V	16
Haubenmeise	Parus cristatus	+	+	1
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	+	+	3
Haussperling	Passer domesticus	+	V	38
Heckenbraunelle	Prunella modularis	+	+	7

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	+	+	2
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	+	+	1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+	+	4
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+	+	2
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+	+	6
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	+	+	1
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	1
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	+	V	8
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+	+	11
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	+	+	1
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	+	1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	+		2
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	+	V	8
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+	+	12
Rohrammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	+	+	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+	+	6
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+	+	1
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	+	V	1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+	+	3
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+	+	3
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	+	+	8
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+	+	3
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	+	+	2
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	+	+	2
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	+	+	1
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	+	+	3
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	+	+	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+	+	8
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	+	+	11

Gefährdung nach den Roten Listen (SH = Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010), BRD = Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007)), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten (rare), V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zur Häufigkeit (BP = Brutpaare)

Fledermäuse

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*) insgesamt vier Fledermausarten festgestellt (Richtungsflüge, Jagd), die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste (SL und BRD) nicht gefährdet sind.

Die aktuelle Kartierung (LEGUAN GMBH 2012) zeigt im Ergebnis eine besonders hohe Aktivität und Anzahl von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen in der Umgebung des „Passathafens“. Zusätzlich wurden einzelne Exemplare des Abendseglers und der Wasserfledermaus im Rahmen von umfangreichen Untersuchungen aus dem Jahr 2007 festgestellt (LEGUAN GMBH 2007).

Das Hafengelände, der Mischwald an der Nordwestspitze des Priwalls mit seinem dichten Unterholz und Altholzbeständen und der Mischwald nördlich der Mecklenburger Landstraße dienen den Fledermäusen als Jagdhabitat mit durchschnittlicher Bedeutung (LEGUAN GMBH 2007).

Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermausarten konnten im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die intensive Suche nach Fledermausquartieren in dem Bootshaus 1 blieb erfolglos (LEGUAN GMBH 2011).

Eine gegenwärtig laufende Fledermauserfassung kann erst im Spätsommer abgeschlossen werden. Die Ergebnisse müssen entsprechend nachträglich eingearbeitet und planerisch ausgewertet werden.

Sonstige streng geschützte Arten

Der gesamte nördliche Priwall wurde hinsichtlich potenzieller Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-RL bzw. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG geprüft. Dies umfasste neben der gezielten Nachsuche im Wesentlichen die Einschätzung des Planungsraumes bzgl. geeigneter Habitatstrukturen für relevante Tierarten.

Streng geschützte Amphibien-, Reptilien- oder Säugetiere wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt für diese Artengruppen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vögel

Von den 56 festgestellten Vogelarten ist eine Betroffenheit von insgesamt 30 Vogelarten durch Revierverlust von Einzelbrutpaaren im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes anzunehmen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um häufige, ungefährdete Arten, die an Siedlungen gewöhnt und deshalb als störungsempfindlich einzustufen sind. Eine Beeinträchtigung durch Lärmbelastungen nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 wird ausgeschlossen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung und artenschutzrechtliche Betroffenheit durch Gefährdung von Individuen nach § 44 (1) Nr. 1 und Habitatverluste nach § 44 (1) Nr. 3 wird durch Gebäudeabriss, Gehölzrodungen und Räumung des Baufeldes im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes erwartet.

Im Bereich des geplanten Erlebnis-Centers werden Gehölze und Vegetationskomplexe der Küstendünen durch Gehölzrodungen und Baufeldräumung beseitigt. Dadurch liegt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der gehölzbewohnenden Vögel (Amsel, Buchfink, Dompfaff, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp), der an älteren Baumbestand gebundenen Vögel (Blaumeise, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Sommergoldhähnchen, Star und Waldlaubsäger) und der an halboffenen Standorten gebundenen Vogelarten (Dorngrasmücke, Hänfling und Stieglitz) vor.

Im Hafengebiet müssen Gebäude mit potenziellen Bruträumen der Bachstelze, des Hausrotschwanzes und des Haussperlings der Planung weichen. Einen direkten Habitatverlust nach § 44 (1) Nr. 3 stellen die Beseitigung von zwanzig Nestern der Rauchschwalbe in der Bootshalle 1 durch Gebäudeabriss dar.

Fledermäuse

Im Bebauungsplangebiet sind keine planungsrelevanten Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse gefunden worden. Bei einer gegenwärtig laufenden Fledermauserfassung wurden jedoch in Haus 6 auf dem Grundstück zukünftig Rezeption Fledermäuse festgestellt. Die Fledermauserfassung kann erst im Spätsommer abgeschlossen werden. Die Ergebnisse müssen entsprechend nachträglich eingearbeitet und planerisch ausgewertet werden.

Dennoch werden potenzielle Einzelquartiere oder Quartiere für kleine Gruppen als Zwischenquartier (Balz- oder Tagesquartier) in Gehölzen und Gebäuden in den Sommermonaten von den Fledermausarten genutzt. Die Betroffenheit für Fledermäuse nach § 44 (1) ist damit durch eine Gefährdung infolge von Gebäudeabriss und Gehölzrodungen und der damit verbundener Einschränkung des verfügbaren Höhlen- und Versteckangebotes gegeben.

Das überwiegend von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen genutzte Jagdgebiet in der Umgebung des „Passathafens“ wird durch die Räumung des Baufeldes und die Rodung von Gebüsch und Gehölzen beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Jagdreviere für Fledermausarten im Sinne der Eingriffsbeurteilung besteht nicht, da in der nahen Umgebung ausreichend fledermausrelevante Habitatstrukturen und Jagdräume zur Verfügung stehen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

Vögel

Tabelle 4: Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen-Nr.	Betroffene Art	Erforderliche Maßnahme
V 1	Rauchschnalbe	Im Jahr des geplanten Abrisses der Bootshalle 1 sind die am Gebäude vorhandenen Einflugöffnungen vor Beginn der Brutzeit der Rauchschnalben (d.h. vor dem 15. April) durch geeignete Gitter oder Reusen so zu verschließen, dass einerseits Rauchschnalben nicht in Gebäude gelangen können, andererseits Fledermäuse das Gebäude ggf. weiter nutzen können bzw. überwinternde Fledermäuse das Gebäude verlassen können.
V 2	Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden	Der Abriss von Gebäuden im Hafengebiet (Freizeitwohnen) und im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 01. März – 15. September) erfolgen.
V 3	Brutvögel der Gehölze	Die Räumung des Baufeldes und die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 15. März bis 31. August) erfolgen.
V 4	Brutvögel der halboffenen Standorte	Die Räumung des Baufeldes und die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 15. März bis 31. August) erfolgen.
V 5	Fledermäuse	Der Abriss von Gebäuden im Hafengebiet darf nicht im Zeitraum 01. Oktober – 15. August erfolgen. Unmittelbar vor Beginn der Abriss- bzw. Fällarbeiten ist durch Fledermausexperten /-innen eine Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere und Verstecke durchzuführen. Eine Fällung von Bäumen mit besetzten Zwischenquartieren und Verstecken ist nur mit Ausnahmegenehmigung der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR) zulässig.
M 1	Brutvögel, Fledermäuse	Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
	Vorgabe § 27a LNatSchG	Keine Eingriffe in Gehölzbestände vom 15. März bis 30. September
Fazit		
<p>Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.</p> <p>Der Abriss der Gebäude im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus darf nur zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen.</p> <p>Der Abriss der Gebäude im Hafengebiet darf nur zwischen dem 16. September und dem 30. September erfolgen.</p> <p>Eine Abweichung von diesen engen zeitlichen Vorgaben ist möglich, sofern gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass zur Zeit des Abbruchbeginns de facto keine Bruten oder Fledermausquartiere betroffen sind.</p>		
<p>M= Minimierungsmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme</p>		

Der Baumbestand wird zum großen Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten. An den verbleibenden Bäumen werden Nistkästen für höhlenbewohnende Brutvogelarten im nahen Umfeld und vor Rodung der Gehölze angebracht. Die dauerhafte Sicherung der Funktion ist erforderlich.

Tabelle 5: Nistkästen bzw. Ersatzquartiere für Brutvögel mit Bindung an ältere Bäume

Betroffene Arten	Anzahl der Nistkästen
Blaumeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Grauschnäpper	Mind. 4 Halbhöhlen in verbleibenden Gehölzen
Kleiber	Mind. 1 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Kohlmeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Sommergoldhähnchen	keine
Star	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Waldlaubsänger	keine

In den neuen Gebäuden werden eine ausreichende Anzahl von geeigneten Nisthabitaten für Hausrotschwanz und Bachstelze den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Höhlen- und Nischenbrüter in und an Gebäuden zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind für den Haussperling fünf künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden anzubringen.

Für den Verlust des nachgewiesenen Brutraumes der Rauchschnalbe in dem Bootshaus 1 mit insgesamt zwanzig Nestern werden die neuen Gebäude (z. B. die neue Bootshalle) mit Einflugöffnungen gebaut, um der Rauchschnalbe einen neuen potenziellen Brutraum bereitzustellen.

Fledermäuse

Für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren in den vorhandenen sechs Gebäuden werden insgesamt sechs Ersatzquartiere für die Breitflügelfledermaus und zwölf Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus in verbleibenden Gebäuden in naher Umgebung oder in den neuen Gebäuden angeboten. Als Quartiere sind Spaltenkästen, die sich für eine ganzjährige Nutzung eignen, zu verwenden.

Insgesamt sind bei der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes betroffen.

Kompensationsmaßnahmen

Der unvermeidbare Verlust von Bruthabitaten der im Bebauungsplangebiet freibrütenden Vogelarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes lässt sich in drei unterschiedliche Teilbereiche gliedern. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein stark anthropogen

überprägter Küstenabschnitt durch Siedlungen und Freizeiteinrichtungen. Große Anteile sind mit der Marina und den dazugehörigen Gebäuden, dem Campingplatz und Freizeiteinrichtungen wie einer Minigolfanlage durch zweckbestimmte intensive Freizeiteinrichtungen und Baulichkeiten bestimmt. Diese sind durch Freiflächen mit teilweise Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen aufgelockert. Eine Landschaftsbild bestimmende Besonderheit stellt das weithin sichtbare denkmalgeschützte Segelschiff „Passat“ dar, welches den maritimen Charakter des Bereiches unterstreicht.

Die Freizeitbereiche werden von landschaftsprägendem Wald umgeben. Insbesondere von der Nordseite Travemündes betrachtet, werden die Freizeitbereiche und Gebäude durch die umgebende Waldkulisse in die Landschaft eingebunden. Die Waldbereiche sind von einem Freizeitwegenetz mit Wegebeziehungen zum Strand durchzogen, und werden durch Erholungssuchende insbesondere während der Strandsaison stark frequentiert.

In dem vertiefenden Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee als Wegeverbindungen mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken. Einen eigenen Teilbereich stellt der Priwallstrand an der Nordgrenze des Bebauungsplanes dar. Die charakteristische Küstenlandschaft mit den vorgelagerten Dünen stellt eine besonders hohe naturräumliche Attraktivität dar, die insbesondere in den Sommermonaten ebenfalls von Erholungssuchenden aufgesucht wird.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes werden die Wert bestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart und die Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck herangezogen. Demzufolge wird das Bebauungsplangebiet in folgende Bereiche unterschiedlicher Wertigkeit gegliedert.

Tabelle 6: Bewertung des Landschaftsbildes

Lage	Wertmerkmal	Bewertung¹⁾
Priwallstrand/Dünen, Waldbereiche	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in hohem Maße	hoher Wert Wertstufe 2
Sportboothafen und zugeordnete Freizeitbereiche im Uferbereich Priwall	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart bedingt	mittlerer Wert Wertstufe 3
Campingplatz und Minigolfanlage	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in geringem Maße	geringer Wert Wertstufe 4

¹⁾ 5 Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck : Wertstufe 1= Landschaftsbildtyp mit sehr hohem Wert bis Wertstufe 5 Landschaftsbildtyp mit sehr geringem Wert (die Bewertung der Teilbereiche wurde aus der genannten Quelle übernommen)

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das geplante Ferienwohngebiet wird den durch extensive Erholung gewachsenen Küstenabschnitt stark verändern. Die teilweise mehrstöckigen Gebäude werden Sichtachsen vom Wasser auf den Küstenwald stören. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen insbesondere durch die Überbauung von landschaftsprägenden Gehölzbeständen auf den Freiflächen des Campingplatzes, im Hafensbereich und im Bereich des Erlebnis-Centers durch Gebäude, Parkplätze, Straßen und Wege. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlust naturnaher Gehölzstrukturen ergeben sich durch die Ausweisung der dem Freizeitwohnen zugewandten Waldrandbereiche in einem ca. 30 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Attraktivierung des vorhandenen Spielplatzes nördlich der Mecklenburger Landstraße inmitten der Waldfläche.

Die öffentlichen Wegebeziehungen zum Strand und zur Uferpromenade bleiben von der Planung unberührt bzw. werden neu gestaltet.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Erhalt des prägenden Baumbestandes durch Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz zur Erhaltung des Waldcharakters.
- Pflanzung von Bäumen (Waldkiefer - *Pinus sylvestris*, Sandbirke - *Betula pendula*, Stieleiche – *Quercus robur*, Traubeneiche – *Quercus robur*, Eberesche – *Sorbus aucuparia*) zur Durchgrünung des Baugebietes und Erhaltung des Waldcharakters, ein Baum je zwei Gebäude in den Sondergebieten SO 1.1.
- Pflanzung einer Baumreihe aus hochstämmigen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) am nördlichen Strandweg zur Eingrünung des Erlebnis-Centers.

Die neugestalteten Bereiche werden ebenfalls durch eine verbleibende Wald- und Gehölzkulisse weiterhin eingebunden sein. Ergänzend dazu wird durch die qualitätvolle Neugestaltung eines durchgrüneten Ferienhausgebietes und der baulichen Entwicklung des Passathafens mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen.

Es verbleibt ein Verlust von Wald und Gehölzbeständen, der als eine örtliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten ist.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Aufgrund der örtlichen Lage der Planfläche wirken die Geräuschimmissionen des Verkehrs, des Hafens, des Kreuzfahreranlegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die Ermittlung und Beurteilung dieser Geräuschimmissionen basiert auf einer schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.0 - Priwall Waterfront Teilbereich 1 - der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt, welche auf das Plangebiet einwirken und welche durch das Plangebiet verursacht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Sondergebiete für Ferienwohnungen für einen wechselnden Benutzerkreis geplant. Die Beurteilung erfolgt mit der Einstufung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet.

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehr (Straßen und Schiffsverkehr) mit Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel tags und nachts an der geplanten Bebauung zwischen 45 und 53 dB(A) liegen. Sie werden maßgeblich durch den Schiffsverkehr bestimmt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird um 2 bis 10 dB(A) unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im südlichen Bereich eingehalten und im nördlichen Bereich um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten bzw. unterschritten.

Für das Gewerbe gesamt (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) berechnen sich Beurteilungspegel tags zwischen 42 und 49 dB(A) und nachts zwischen 37 und 42 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird am Tage um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um mehr als 3 dB(A) unterschritten.

Die Beurteilungspegel der Kreuzschiffahrt verursachen in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 39 und 47 dB(A). Die nachzeitlichen Geräuschimmissionen treten nur an weniger als 10 Tagen im Jahr auf. Gemäß TA Lärm können die Regelungen für seltene Ereignisse Anwendung finden. Der diesbezügliche Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um mehr als 8 dB(A) unterschritten.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierten Geräusche begrenzt bleiben. Die Beurteilungspegel erreichen an den nächstgelegenen Baugrenzen Werte von maximal 45 dB(A) am Tage und von maximal 40 dB(A) in der Nacht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die durch den TÜV NORD zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die auf die Planfläche einwirkende Lärmbelastung aus gewerblicher Nutzung (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Die nachzeitlichen Geräuschimmissionen, verursacht durch die Kreuzschiffahrt, treten an weniger als 10 Tagen im Jahr auf und können gem. TA Lärm als

seltene Ereignisse eingestuft werden. Im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Betrachtung der Geräuschimmissionen in Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr ist festzustellen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum durch aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, ist der Schutz in den Gebäuden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern zu kompensieren.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

Die Luftgüte im Plangebiet und in der Umgebung wird entscheidend durch die den Passathafen passierenden Schiffbewegungen beeinflusst. Emissionen gehen insbesondere vom Fähr- und Linienverkehr sowie vom sonstigen Schiffsverkehr aus. Auf dem westlichen Ufer befindet sich der Ostpreußenkai, der von Passagier- und Kreuzfahrtschiffen angelaufen wird. Südwestlich des B-Plan-Gebietes betreiben die Stadtwerke Lübeck die Priwallfähren, in einer Entfernung von 1.300 bis 2.000 m befinden sich die Liegeplätze des Skandinavienkais. Diese Emissionsquellen haben maßgeblichen Einfluss auf die Luftqualität. Die Schadstoffbelastung der Luft wird zusätzlich zum Schiffsverkehr von den Immissionen aus der Industrie sowie durch Hausbrand und Straßenverkehr im städtischen und ländlichen Umfeld des Plangebietes beeinflusst (sog. Hintergrundbelastung).

In einer gutachterlichen Stellungnahme des TÜV NORD wurden sowohl die Hintergrundbelastungen, als auch der Immissionsbeitrag des Schiffsverkehrs untersucht. Zur Beurteilung der Hintergrundbelastung dienen die langjährigen Daten der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) sowie des DWD. Mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung können die nahegelegenen Luftschadstoffbelastungen aufgrund des nahegelegenen Schiffsverkehrs bestimmt werden.

Als Ergebnis der Untersuchung zur Gesamtbelastung aller betrachteten Luftschadstoffe liegen die resultierenden Jahresmittelwerte deutlich unterhalb der vorgegebenen Werte der 39. BImSchV. Auch die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV können ebenfalls eingehalten werden. Die Gesamtbelastung bleibt also für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar.

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Umstrukturierung im Plangebiet können in gewissem Umfang wieder Luftschadstoffe durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren freigesetzt werden. Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet wird ein Energiekonzept aufgestellt, welches die **Emissionen** im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung

minimieren soll. Auch durch die neu hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten, dass die Immissionswerte überschritten werden.

c) Erholung

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Spitze des Priwalls an dem Erholungstreifen der Ostseeküste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) und ist wichtiges Erholungsgebiet mit naturnaher Ausprägung.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Dazu gehören die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee.

Für das Wegenetz werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken vorgeschlagen.

Südlich des Plangebietes liegt das NSG „Südlicher Priwall“, welches ein wichtiges Erholungsgebiet mit dem Vorrang Naturschutz ist. Auf den Rundwegen lassen sich die Schönheiten des Naturschutzgebietes, z. B. die Wiesen und Sanddorngebüsche und der Ausblick auf die Wasserflächen der Trave und der Pötenitzer Wiek vom Rundweg aus betrachten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ist mit zusätzlichen Lärmbelastungen durch KfZ-Verkehr und mit einem erhöhten Nutzungsdruck durch Urlauber und Freizeitleiter auf die geschützten Wald- und Küstendünen und auf das FFH-Gebiet 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ zu rechnen.

Durch die Neugestaltung der Uferpromenade und dem zusätzlichen Angebot an Freizeitmöglichkeiten (z. B. Erlebnis-Center) wird die Attraktivität des Erholungsraumes erheblich gesteigert.

Das vorhandene Wegenetz bleibt erhalten. Es werden keine Wegebeziehungen unterbrochen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um den Erholungsdruck auf den geschützten Küstenstreifen nicht zu erhöhen, werden die Besucher des Ostseestrandes auf den vorhandenen Wegen zum Strand gelenkt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind mit einem landschaftsgerechten Zaun vor dem Betreten abzugrenzen. Durch Öffentlichkeitsarbeit und Informationstafeln können die Feriengäste für die schützenswerte Natur auch im nahen Umfeld sensibilisiert werden. Naturbetonte Rundgänge gibt es beispielweise im Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“; diese bieten für die Erholungssuchenden eine weitere Attraktion.

Die geplante Ansiedlung einer Naturschutzstation, betrieben vom Landschaftspflegeverein „Dummersdorfer Ufer“ im Fliegerweg auf dem Priwall bietet die Möglichkeit, die geplanten Besucherangebote fachlich zu unterstützen.

Es sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Erholungsgebiet zu erwarten.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein.

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Mögliche Auswirkungen der Bebauung auf den Passathafen, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind nicht zu erwarten.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen über die in den Textabschnitten 6.3.1 bis 6.3.7 genannten Aspekte hinaus relevant wären, sind nicht ersichtlich.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“

Ausgangssituation

Das FFH Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ schließt im Norden die Ostsee und die Trave ausgenommen den Passathafen ein. Des Weiteren gehören zum FFH-Gebiet das NSG „Südlicher Priwall“ mit bewaldeten Bereichen sowie Offenlandbiotopen und die Pötenitzer Wiek. Alle FFH-Gebiete liegen außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan. Daher wurde eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz (neu: § 25 LNatSchG) durchgeführt (LEGUAN GMBH, 26. September 2008a).

Die Stadt Dassow erarbeitet derzeit eine Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031- 301)“ im Küstenbereich der Gemeinde Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklung in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf.

Anhand des heutigen Standes der Voruntersuchungen zum Projekt Priwall Waterfront, die zu der Frage der Auswirkungen auf die Nachbargemeinden noch ergänzt werden, sind keine über das jetzige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete z. Zt. erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Wirkzonen des geplanten Bebauungsplanes reichen im Norden bis an die Grenzen des FFH-Gebietes heran.

Es handelt sich um Flächen des im Anhang I der FFH-RL aufgeführten Lebensraumtyps Ästuar (FFH-Code 1130) („Ästuar“=Trichtermündung eines Flusses). In diesen Bereichen kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele. Als im GGB

vorkommende Arten des Anhang II der FFH-RL wurden Fluss- und Meerneunauge sowie der Fischotter in die Prüfung mit einbezogen. Beeinträchtigungen für diese drei Tierarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Somit sind insgesamt keine Beeinträchtigungen i. S. d. FFH-RL auf das GGB zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bestandteil des touristischen Konzeptes der geplanten Nutzungen ist es, durch Attraktivierung der Angebote eine hohe Besucherlenkung im Plangebiet zu erreichen, um die Besucher des Priwalls im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und insbesondere auf geltende Regelungen der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung zu sensibilisieren. Die Freizeitnutzungen orientieren sich beim Vorhaben „Priwall-Waterfront“ in Richtung Ostseestrand zur offenen Ostsee, zu den Freizeitangeboten innerhalb des Gebietes bzw. nach Travemünde. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch Maßnahmen der Besucherinformation und -lenkung eine mögliche Belastung des FFH-Gebietes zu minimieren. Geeignete Maßnahmen sind das Aufstellen von Informationstafeln, Informationsveranstaltungen, Informationsbroschüren in Begrüßungsmappen u.a.

Diese Maßnahmen dienen der Sensibilisierung und Erhöhung der Akzeptanz der Ge- und Verbote der Naturschutzgebietsverordnung zur Vermeidung von Störungen des Gebietes.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 400 m Luftlinie südlich vom Bebauungsplangebiet beginnt mit der Wasserfläche der Pötenitzer Wiek und anschließendem Dassower See das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) 2031-401 „Traveförde“.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum GGB wurde eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz durchgeführt (neu: § 25 LNatSchG) (LEGUAN GMBH, 26. September 2008b).

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da die Wirkzonen des Vorhabens nicht an die Grenzen des Gebietes heranreichen, sind keine direkten Wirkungen auf die Erhaltungsziele gegeben. Auch mittelbare Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-RL auf das BSG zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die für das FFH Gebiet genannten Hinweise zu Informationsangeboten beziehen sich ebenfalls auf das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“. Es sollen Besucherinformationen im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit bzw. Störepfindlichkeit der Vögel geschaffen werden.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Ohne die geplante touristische und städtebauliche Entwicklung würden die derzeitigen Angebote zur Freizeitnutzung wie Wassersporteinrichtungen, Minigolf, Camping voraussichtlich in dieser Form weitergeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht.

Naturschutzfachlich würde dies voraussichtlich den Fortbestand der erfassten Biotoptypen und -strukturen mit bebauten und versiegelten Bereichen sowie mit den vorhandenen Waldbereichen, sonstigen Gehölzstrukturen und genutzten Freiflächen bedeuten.

6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Bebauungsplan-gebietes

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.
- Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.
- Von der Planung betroffene Pflanzenarten der Roten Liste werden zur späteren Wiederansiedlung gesichert.
- Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Der Abriss der Gebäude im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus darf nur zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen.
- Der Abriss der Gebäude im Hafengebiet darf nur zwischen dem 16. September und dem 30. September erfolgen. Der Waldcharakter und die Eingrünung bleiben durch die Festsetzungen des Baumbestandes in den Grünflächen weitgehend erhalten.
- Die gem. Festsetzungen 8.2 und 8.3 naturnah zu gestaltenden Freiflächen in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 ermäßigen den Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Pflanzen um 13.624 m².
- Die gem. Festsetzung 9.8 als extensive Gründächer auszubildenden Dächer der SO 1.1 und SO 1.2 ermäßigen den Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Pflanzen um 12.402 m².
- Die Ermäßigung sollte insgesamt nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen, also nicht mehr als 5.976 m² (Bedarf: 6.490 m² + 5.462 m² = 11.952 m²).

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Eingriffsbilanzierung sind folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich:

... im Geltungsbereich

Gesicherte Pflanzenarten der Roten Liste werden auf geeigneten Standorten wiederangesiedelt.

Der Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen wird durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen ausgeglichen.

Zum Erhalt des Lebensraumpotenzials für Fledermäuse und Brutvögel werden Ersatzquartiere und Nistkästen an vorhandenen Gebäuden bzw. Großbaumbestand angebracht.

... außerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe durch Bodenversiegelung werden auf den Waldersatzflächen (6.1 ha) insgesamt 1,56 ha Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und so eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Für Waldumwandlungen (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust und tatsächlichen Gehölzverlust - Wald, Hecke/Feldgehölz) werden auf einer Gesamtfläche von rd. 6,7 ha Ersatzaufforstungen / Aufforstungen durchgeführt

Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,27 ha eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Die genaue Lage der Fläche ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Der Verlust von Bruthabitaten der im Planungsraum freibrütenden Vogelarten und der Jagdreviere für Fledermausarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs und extensiv genutzten Grünland kompensiert.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes „Priwall-Waterfront“. Die Realisierung ist nur an diesem Standort an der Travemündung in Ostseegenähe möglich. Andere Varianten können daher nicht betrachtet werden.

Die Hansestadt Lübeck hat es sich zum Ziel gesetzt, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen. Dieses Ziel wird verfolgt, um die Bettenzahl in Travemünde deutlich steigern zu können, mit der Folge einer besseren Ausnutzung und Stärkung/Erweiterung der Infrastruktur sowie einer angestrebten Verlängerung der Saison. Da die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Priwall räumlich begrenzt sind, können nicht alle bisherigen Nutzungen beibehalten werden. Um ein städtebaulich sinnvolles und wirtschaftlich tragfähiges Projekt entwickeln zu können, sind Entscheidungen bezüglich der zum Projekt dazugehörigen Nutzungen und damit verbundenen Flächenzuweisungen erforderlich. Die Standortvorteile der unmittelbaren Lage am Wasser – Ostsee und Travemündung – werden durch die naturräumliche Ausstattung mit Wald ergänzt. Um diese Standortvorteile so weit wie möglich zu erhalten, können

Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Tourismus verbunden sind, nicht mehr nachgewiesen werden. Dies betrifft die notwendige Verlagerung von Winterlagerplätzen des Sportboothafens, die außerhalb des Plangebietes erfolgen muss, um die Inanspruchnahme von Waldflächen zu minimieren. Im Rahmen der Planungskonzeption wird daher die Anlage eines Winterlagers für Sportboote nur für einen Verein, der ein Erbbaurecht innehat, in räumlicher Nähe zum Sportboothafen nachgewiesen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe Kapitel 3.5 „Gutachten und Fachbeiträge“.

Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen und Grundlagendaten von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Gesamtlandschaftsplan) und Ergebnisse von Fachgutachten (Biologische Eingriffsbewertung, FFH-Vorprüfungen, Monitoring im Bereich der angrenzenden Ferienhausanlage, Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen) ausgewertet.

In den Fachgutachten wurden die jeweils fachlich üblichen Methoden zur Erfassung und Bewertung herangezogen (z. B. 22. BImSchV., TA Luft, DIN 18005² „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“), Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für die biologische Eingriffsbewertung erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003) Es wurden die Gefäßpflanzen der aktuellen Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein (MIERWALD & ROMAHN 2006) sowie der Bundesrepublik Deutschland (KORNECK et al. 1996) in zwei Komplettabhebungen erfasst. Des Weiteren erfolgte eine Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten (Brutvögel, Fledermäuse, sonstige streng geschützte Arten).

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Die Bewertung erfolgte unter Verwendung der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für

² DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ (Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für das Bebauungsplangebiet wurden sämtliche Bäume in einem Kataster erfasst.

Die FFH Vorprüfungen für das Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (2030-392) und für das nach der Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesene besondere Schutzgebiet DE-2031-401 „Traveförde“ (EU-Vogelschutzgebiet) wurden jeweils als eigenständige Prüfungen nach den Vorgaben von LAMBRECHT et al. (2004) und in Anlehnung an KIFL et al. 2003a, b durchgeführt.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verwendet. Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgte nach der DIN 4109.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe wurden vor allem die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 39. BImSchV vom August 2010 und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft herangezogen.

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnislücken oder –defizite lagen nicht vor.

6.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung im Sinne des § 4c des Baugesetzbuches dient dazu, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überprüfen, um in der Lage zu sein, bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Überwachung kann sich nur auf unvorhergesehene Auswirkungen erstrecken, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es ist also nur auf die Umweltauswirkungen abzustellen, bei denen innerhalb dieses Umweltberichtes eine Prognoseungenauigkeit besteht.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Pflanzenarten der Roten Liste und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel werden durch ein „Bio-Monitoring“ überprüft.

Die Inanspruchnahme von Lebensräumen, Bodenversiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes bedürfen keiner nachträglichen Überprüfung

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil Travemünde, zu der die Halbinsel Priwall gehört. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen rund um den Passathafen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafenspazierpromenade geplant.

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Wasserflächen mit Freizeit- und Erholungsbezug sowie Grünflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Mecklenburger Landstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Sondergebiete nehmen mit ca. 6,8 ha den größten Flächenanteil ein.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Menschen verbunden.

Die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Klima / Luft sind nicht erheblich betroffen.

Schutzgüter Boden und Wasser: In dem Bebauungsplangebiet stehen künstliche Böden durch Aufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen über sandigen natürlichen Bodenschichten an. In bewaldeten oder kleinflächig mit Küstendüne bestandenen Bereichen ist die Bodenfunktion aufgrund des geringen anthropogenen Einflusses weitgehend erhalten während im Bereich des Hafens und des Campingplatzes die Bodenfunktion bereits durch Bodenversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % gestört ist. Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 2 m Tiefe unter GOK (ca. NN +0,5/+1,0 m im südwestlichen Teil) und bildet sich zwischen der Trave und den oberflächennahen Sanden. Der Grundwasserstand wird vom Wasserstand der Trave hydraulisch beeinflusst.

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch Zunahme der Versiegelung infolge Überbauung und Flächenbefestigung bisher unversiegelter Böden in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung und mit besonderer Bedeutung (ca. 3,6 ha). Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung ist aufgrund der geplanten Versickerung nicht schädlich verunreinigter Oberflächenwässer und Wechselbeziehungen zwischen der Trave und dem Grundwasser als gering einzuschätzen.

Auswirkungen auf das angrenzende Oberflächengewässer Trave sind nicht zu erwarten.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Bodenversiegelung wird gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Runderlass vom 09.12.2013) durch die Entwicklung naturbetonter Biotoptypen auf Acker ausgeglichen.

Altlasten: Im Bereich einer Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen befinden sich PAK-haltige Teerablagerungen. Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und weiterer Abfälle und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen.

Schutzgut Klima und Luft: Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Frischluftentstehung) werden aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostsee bzw. Trave und des damit vorherrschenden Einflusses des maritimen Klimas mit hoher Luftfeuchte und hohen Windgeschwindigkeiten als unerheblich eingestuft. Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimiert. Infolge der Durchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften): Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend durch teilweise gehölzbestandene und durchgrünte

Siedlungsbiotope (Sportboothafengelände mit Gebäude-, Verkehrsflächen, Campingplatz) und Wald geprägt.

Neben Siedlungsbiotopen und Wald werden vergleichsweise kleinflächig mit Küstendünenbereich, Strandwall, vegetationsfreier Sandstrand und Graudüne auch Küstenbiotope von der Planung berührt.

Bemerkenswert ist das Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste in diversen Teilbereichen des Bebauungsplangebietes

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Grünflächen, Einzelbäume, Hafbereich und Dünenbiotop in Anspruch genommen. Der derzeitige Waldbestand und alte Baumbestand im Bebauungsplangebiet wird weitestgehend erhalten. Da nach Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG vom 05.12.2004, § 24) ein Waldabstand von Bebauung erforderlich ist, wird allerdings zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Die Verluste durch Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz, sonstigem Gehölzverlust (Wald, Hecke, Feldgehölz, Einzelbäume), Verlust von Dünenbiotopen, Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste sollen durch Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Ausgleichsmaßnahmen auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) und auf einer Fläche auf dem Priwallstrand ausgeglichen werden. Darüber hinaus sollen Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste während der Bauzeit gesichert und inselartig als Initialvegetation auf geeignete Trockenstandorte im Baugebiet umgesiedelt werden.

Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften): Der artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und diejenigen europäischen Vogelarten, die in Deutschland heimisch sind. Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Des Weiteren wurden Vorkommen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und im Rahmen von Potenzialanalysen Vorkommen des Fischotters und streng geschützter Wirbellose eingeschätzt.

Im Ergebnis wurden 30 heimische europäische Vogelarten und insgesamt vier in Anhang IV der FFH-RL gelistete Fledermausarten im Bebauungsplangebiet erfasst (Richtungsflüge, Jagd). Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermausarten konnten im Bebauungsplangebiet allerdings bisher nicht nachgewiesen werden.

Bei einer gegenwärtig laufenden Fledermauserfassung wurden jedoch in Haus 6 auf dem Grundstück: zukünftig Rezeption Fledermäuse festgestellt. Die Fledermauserfassung kann erst im Spätsommer abgeschlossen werden. Die Ergebnisse müssen entsprechend nachträglich eingearbeitet und planerisch ausgewertet werden.

Weitere streng geschützte Amphibien-, Reptilien- oder Säugetierarten wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt für diese Artengruppen daher.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (Einhaltung bestimmter Zeiten bei Abriss von Gebäuden, Einhaltung bestimmter Zeiten bei Räumung des Baufeldes und Fällung von Gehölzen, Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere vor Durchführung baulicher

Eingriffe, Umsetzung baulicher Maßnahmen an Gebäuden, Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthabitaten für Vögel). Der unvermeidbare Verlust von Bruthabitaten der im Bebauungsplangebiet freibrütenden Vogelarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert.

Schutzgut Landschaft: Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein durch Siedlungen und Freizeiteinrichtungen stark anthropogen überprägter Küstenabschnitt. Insbesondere von der Nordseite Travemündes betrachtet, werden die Freizeitbereiche und Gebäude durch die umgebende Waldkulisse in die Landschaft eingebunden.

Das geplante Ferienwohngebiet wird den durch extensive Erholung gewachsenen Küstenabschnitt insbesondere auch durch den Verlust von Gehölzen stark verändern. Die neugestalteten Bereiche werden durch eine verbleibende Wald- und Gehölzkulisse allerdings auch weiterhin eingebunden sein. Ergänzend dazu wird durch die Neugestaltung des Ferienhausgebietes und der baulichen Entwicklung des Passathafens mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen. Es verbleibt ein Verlust von Wald und Gehölzbeständen, der als eine örtliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten ist. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit: Aufgrund der örtlichen Lage der Planfläche wirken Geräuschemissionen des Verkehrs, des Hafens, des Kreuzfahreranlegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die auf die Planfläche einwirkende Lärmbelastung aus gewerblicher Nutzung (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Die durch die Kreuzschiffahrt verursachten nachzeitlichen Geräuschemissionen treten an weniger als 10 Tagen im Jahr auf und können gem. TA Lärm als seltene Ereignisse eingestuft werden. Im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei der Betrachtung der Geräuschemissionen in Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr werden Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten, aus diesem Grund sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern vorzusehen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Als Ergebnis der Untersuchung zur Gesamtbelastung aller betrachteten Luftschadstoffe (insbesondere maßgeblich sind Schiffsbewegungen) liegen die resultierenden Jahresmittelwerte deutlich unterhalb der vorgegebenen Werte der 39. BImSchV. Auch die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV können eingehalten werden. Die Gesamtbelastung bleibt also für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar.

Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten. Ein entsprechendes Energiekonzept soll aufgestellt werden, um zu vermeiden, dass Immissionswerte überschritten werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage ein wichtiges Erholungsgebiet. Um den Erholungsdruck auf den geschützten Küstenstreifen nicht zu erhöhen, werden die Besucher des Ostseestrandes auf den vorhandenen Wegen zum Strand gelenkt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind mit einem landschaftsgerechten Zaun vor dem Betreten abzugrenzen. Durch Öffentlichkeitsarbeit, Informationstafeln und die geplante Ansiedlung einer Naturschutzstation können die Feriengäste für die schützenswerte Natur auch im nahen Umfeld sensibilisiert werden. Es sind daher keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Erholungsgebiet zu erwarten

Kultur- und andere Sachgüter: Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein. Auswirkungen der Bebauung auf den Passathafen, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu weiteren negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

NATURA 2000 Gebiete: Das FFH Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ und das EU-Vogelschutzgebietes DE 2031-401 „Traveförde“ liegen außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan. Die Wirkzonen des geplanten Bebauungsplanes reichen im Norden bis an die Grenze des FFH-Gebietes mit dem Lebensraumtyp Ästuar (FFH-Code 1130) heran. In diesen Bereichen kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele. Beeinträchtigungen für die vorkommenden Arten des Anhang II der FFH-RL Fluss- und Meerneunauge sowie Fischotter sind ebenfalls nicht zu erwarten. Da die Wirkzonen des Vorhabens nicht an die Grenzen des EU-Vogelschutzgebietes DE 2031-401 „Traveförde“ heranreichen, sind für dieses Gebiet ebenfalls keine direkten Wirkungen auf die Erhaltungsziele gegeben. Auch mittelbare Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden. Es sind darüber hinaus Maßnahmen zur Besucherlenkung im Plangebiet vorgesehen, um die Besucher des Priwalls im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und insbesondere auf geltende Regelungen der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung zu sensibilisieren

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Die Realisierung ist nur an diesem Standort an der Travemündung in Ostseennähe möglich. Andere Varianten können daher nicht betrachtet werden. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die derzeitigen Angebote zur Freizeitnutzung wie Wassersporteinrichtungen, Minigolf, Camping voraussichtlich in dieser Form weitergeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht. Naturschutzfachlich würde dies voraussichtlich den Fortbestand der erfassten Biotoptypen und -strukturen mit bebauten und versiegelten Bereichen sowie mit den vorhandenen Waldbereichen, sonstigen Gehölzstrukturen und genutzten Freiflächen bedeuten.

7. Auswirkungen der Planungen

7.1 Auswirkungen auf umgebende und bestehende Nutzungen

Umgebende Nutzungen

Der Priwall als Travemünder Ortsteil ragt als Halbinsel in die Trave hinein und ist im Norden von der Trave, im Süden von der Pötenitzer Wiek und im Osten von der Ostsee umgeben.

Die derzeitigen Nutzungen in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 sind gekennzeichnet durch eine vielfältige Nutzungsmischung. Südlich der Mecklenburger Straße

wechseln sich freizeitorientierte Sonderbauflächen mit klassisch genutzten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ab. Im Westen befinden sich ein Ferienhaus- und ein Wochenendhausgebiet. Diese intensiv genutzten Bereiche sind durch Freiflächen mit teilweise Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen und Waldflächen aufgelockert. Die Waldbereiche sind von einem Freizeitwegenetz mit Wegebeziehungen zum Strand durchzogen. Das ehemalige Priwallkrankenhaus entlang der Mecklenburger Landstraße hebt sich deutlich von den anderen umgebenden städtebaulichen Strukturen ab.

Bestehende Nutzungen

Das Siedlungs- und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist überwiegend durch das Gelände südlich des Hafens mit seinen Gebäuden, Verkehrsflächen und dem Campingplatz sowie den vorhandenen Wald- und Vegetationsbeständen geprägt. Ebenso unterschiedlich wie das Landschaftsbild sind die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet. Neben den wasserbezogenen Nutzungen des Sportboothafen (einschl. des Liegeplatzes für die Passat und dem Schiffsanleger der Norderfähre) werden die Flächen südlich des Hafenbeckens durch die Segler-Vereine und einen Campingplatz genutzt. Als strukturierendes Element zwischen den verschiedenen Nutzungen sind Waldflächen vorhanden. Es lässt sich also feststellen, dass sowohl das Bebauungsplangebiet als auch die sich hieran anschließenden Flächen schon heute durch ein vielfältiges Nutzungsgefüge geprägt sind.

Auswirkungen

Das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten in unterschiedlichen Angebotsformen soll mit einer auf den ganzjährigen Familien-Tourismus ausgerichteten Entwicklung die Chance bieten, die Wettbewerbsvoraussetzungen mit den anderen Seebädern an der Ostsee weiter zu verbessern.

Die Entwicklung eines einzigartigen Standortes für den Familienurlaub mit generationsübergreifenden Urlaubsformen ist bestimmendes Planungsziel, ebenso wie Stärkung der Anziehungskraft durch neu zu schaffende Nutzungsangebote im Bereich des Passathafens für Übernachtungs- und Tagesgäste. Mit der Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste geht die Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region einher und stimuliert die Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Unterbringung von verschiedenen Nutzungen vornehmlich aus dem Freizeit- und Erholungssektor vorgesehen. Hier sind beispielsweise Ferienhäuser, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe (Hotel, Eventgastronomie u. a.) aber auch kleinere Einzelhandelsbetriebe für den touristischen und täglichen Bedarf, sportlichen Zwecken dienende Anlagen (Sportboothafen, Seglerheim, Erlebniscenter u. a.) sowie die Sicherung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur zu nennen. Es entsteht somit eine vielfältige Nutzungsmischung, die nach ihren Nutzungsintensitäten gegliedert und städtebaulich geordnet wird.

Konflikte zu den umgebenden Strukturen sind derzeit nicht zu erkennen. Die sich östlich anschließende Ferienhausbebauung wird durch die Sondergebietsnutzungen im Bebauungsplangebiet funktional ergänzt, da es sich in beiden Bereichen um freizeitorientierte Nutzungen handelt.

Darüber hinaus werden die gliedernden Wald- und Grünflächen weitgehend erhalten. Sie schirmen die südlich der Mecklenburger Straße gelegenen Siedlungsansätze von den hinzutretenden Nutzungsbereichen ab.

Aufgrund der beabsichtigten Intensivierung der Freizeitnutzungen am Priwallhafen werden bestehende Einrichtungen (z. B. der Campingplatz) aufgegeben und durch neue, moderne Angebotsformen ersetzt. Für die aus der Planung resultierende Reduzierung der Flächenangebote und Nutzungseinschränkungen (z. B. für den Segler-Verein) werden am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Nähe mit den jeweiligen Betreibern abgestimmte Ersatzstandorte geschaffen.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

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

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Verkehrsuntersuchung zum „Entwicklungskonzept Priwall Waterfront“, Büro urbanus/ Lübeck, Stand 19.06.2014.

Die Verkehrsprognose 2030 ergab unter Einbeziehung allgemeiner verkehrsrelevanter Entwicklungen sowie der fertig gestellten Feriendörfer mit 134 Häusern eine Verkehrszunahme auf dem Priwall gegenüber dem Status quo 2012 von rund 7%. Der Hauptanteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens entfällt dabei auf die erwartete weitere Entwicklung im Tourismusbereich im Umfeld von Travemünde, die sich z.B. durch eine weitere Aufstockung der Bettenkapazität (auch unabhängig vom Projekt „Waterfront“) sowie eine allgemeine Attraktivitätssteigerung im touristischen Bereich ergibt

Die neuen Nutzungen im Projektgebiet „Waterfront“ werden ohne Frage zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Priwall führen. An einem durchschnittlichen Werktag werden je nach Querschnitt zusätzlich bis zu 400 Kfz am Tag die Mecklenburger Landstraße befahren. Dies bedeutet gegenüber dem Prognose-Nullfall nochmals einen Verkehrszuwachs von etwa 15%. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Teil der Touristen, die bereits heute den Priwall aufsuchen, auch Nutzer der neuen Einrichtungen (i.W. Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit) sein werden, so dass sich die Verkehrszunahme durch sogenannte „Verbund- und Mitnahmeeffekte“ entsprechend reduziert. Weiter ist anzunehmen, dass durch die neuen Angebote auf dem Priwall heute notwendige Wege der Priwall-Einwohner auf die Travemünder Seite zum Teil entfallen (z.B. bei der Nahversorgung). Insgesamt wird angenommen, dass etwa 80% der Verkehre zu den Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit tatsächliche Neuverkehre sind, die die bestehenden Verkehrsbelegungen entsprechend erhöhen.

In der Gesamtschau ergibt sich aus dem neuen städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung aller für die Verkehrsentwicklung relevanten Faktoren eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Mecklenburger Landstraße als Haupterschließungsstraße des Priwalls um bis zu 22% gegenüber dem Status-quo 2012, wobei allerdings nur etwa 1/3 der Verkehrszunahme dem Projekt „Waterfront“ anzurechnen ist (s.o.). Im maximalen Querschnitt ergibt sich eine Belegung von knapp 3.400 Kfz/24h.

In der Gesamtbewertung sind die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aus dem Feriendorf und dem Projekt „Waterfront“ ergeben, als „moderat“ und verträglich einzustufen. Die Verkehrsabwicklung auf der Mecklenburger Landstraße und den angrenzenden Straßen sowie den Zufahrten zum Priwall wird sich durch die städtebauliche Entwicklung auf dem

Priwall nicht signifikant verändern bzw. verschlechtern. Insbesondere die Grenzen der Leistungsfähigkeit auf der Mecklenburger Landstraße werden auch in Zukunft an durchschnittlichen Verkehrstagen bei Weitem nicht erreicht. Die Straße kann in Bezug auf die Verkehrsbelegung und die Straßenraumgestaltung gemäß den aktuellen Regelwerken (z.B. RAS 06) weiterhin in die Kategorie „Sammelstraße“ eingestuft werden.

Aus den Verkehrserhebungen an der Mecklenburger Landstraße und den Übernachtungsstatistiken des Priwall-Feriedorfes wird deutlich, dass der Freitag und der Samstag voraussichtlich die künftigen Spizentage im Verkehrsaufkommen bilden. Im Vergleich zum durchschnittlichen Wochentag, sind am Freitag im Zulauf zur Priwallfähre rund 250 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt zu erwarten (vgl. Bild 4-2). Da die Status-quo-Ehebungswerte sich bereits auf den Spitzenmonat August beziehen, sind keine saisonalen Zuschläge in der Verkehrsbelegung mehr zu berücksichtigen. Somit kann die Kfz-Belegung auf der Mecklenburger Landstraße im Zulauf zur Priwallfähre bis auf knapp 3.400 Kfz/24h an Spizentagen ansteigen. Für die Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage am Nachmittag bedeutet dies einen Kfz-Strom von etwa 140 Kfz/h im Zu- und Ablauf der Priwallfähre (entsprechend 8,5% Anteil des Richtungsstromes). Bei einer Kapazität von 18 Pkw je Fähre ergibt sich bei einem Regelbetrieb mit zwei Fähren nach heutigem Fahrplan mit 6 Umläufen pro Stunde eine Gesamtkapazität von 108 Pkw pro Stunde und Richtung. Demnach würde sich ein -allerdings nur temporärer - Rückstau von 32 Kfz in der Spitzenstunde ergeben.

Temporäre Stauerscheinungen in der Zufahrt zur Priwallfähre sind also weiterhin möglich und zu bestimmten Zeiten sogar wahrscheinlich. Allein aus wirtschaftlichen, aber auch aus verkehrlichen Gründen ist es aber nicht sinnvoll und üblich, die Bemessung von Verkehrsanlagen nach dem Spitzenverkehrsaufkommen vorzunehmen, um damit nur kurzzeitig erforderliche Leistungsreserven zu aktivieren. Außerdem besteht mit einer weiteren Glättung der „Wechseltage“ für die Feriendomizile und ggf. dem Einsatz einer dritten Fähre die Möglichkeit zu einer Entspannung der Situation. Ebenfalls positive Auswirkungen sollte die Erneuerung der Personenfähre einschließlich der Fahrradmitnahmemöglichkeit haben.

Für den Priwall wurde ein verkehrliches Entwicklungskonzept entworfen, bei dem die Akzeptanzförderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs im Vordergrund stehen. Im Mittelpunkt der Planungen steht ein eigenständiges oder zumindest verkehrsberuhigtes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr, vor allem in Verbindung mit der Umgestaltung des Straßenraumes der Mecklenburger Straße. Darüber hinaus sind die Stärkung des ÖPNV, die Vermeidung von Durchgangsverkehr bzw. nicht nutzungsbezogenen Verkehren im Plangebiet, die zurückhaltende Bemessung der Parkplatzkapazitäten (insbesondere der öffentlichen Parkplätze) sowie die Ausweisung von Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigter Bereiche weitere Bausteine des verkehrlichen Entwicklungskonzeptes.

Zum Schutz der Sondergebietsflächen vor Lärmimmissionen werden entlang der Mecklenburger Landstraße und im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets Lärmpegelbereiche festgelegt, in denen erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt (vergl. Kap. 5.6 und 6.3.6) sind.

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Die Flächen, die als Sondergebiete für den Fremdenverkehr an die Priwall Waterfront AG mit Kaufvertrag vom Dez. 2007/Januar 2008 mit aufschiebender Bedingung (Satzungsbeschluss Bebauungsplan) verkauft wurden, werden nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes neu vermessen. Alle öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Fläche des SO 3 „Öffentliches Parken“ verbleiben bei der Hansestadt Lübeck. Die Flächen des SO 2 Wassersportgebiet werden zum größten Teil als Erbbaurecht dem Seglerverein Herrenwyk übertragen, die notwendigen Einrichtungen für den Betrieb des Sportboothafens (SO 2, Sanitärgebäude, Hafenmeister, Gemeinschaftsstellplätze) verbleiben ebenfalls bei der Hansestadt Lübeck

9. Kosten und Finanzierung

Alle durch das Vorhaben entstehenden Planungskosten (Gutachten im Rahmen des B-Planes, Beauftragung von Fachplanern, Wettbewerbskosten sowie Kosten für die Herstellung notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen mit einem Monitoring über 6 Jahre, der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen die Neugestaltung der Promenade) sowie notwendiger Leitungsverlegungen werden von der Priwall Waterfront AG getragen. Die Kostentragung inklusive der Regelungen zur Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.1 Einnahmen

Die Aufstellung des Bebaubauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung mit Ferienwohnungen, Läden, Gastronomie, touristischen Dienstleistungen und Erlebniscenter auf städtischen Flächen. Die Hansestadt Lübeck erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet. (siehe Kaufvertrag vom 20.12.2007/Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01. 2008)

Des Weiteren werden Einnahmen erzielt durch Zuschüsse des Landes zur Neugestaltung der Promenade (Zusage 1. Bauabschnitt: 70%) und der neuen Steganlage, Zuwendungen des Landes zur Altlastenuntersuchung, jeweils ein Zuschuss des SVH und der Priwall Waterfront AG zur Verlagerung des Erbbaurechtsgrundstückes mit Neubau Halle und Messegebäude.

Während der Bauphase sind wirtschaftliche Effekte durch Aufträge an die örtliche Bauwirtschaft zu erwarten.

Es entstehen Arbeitsplätze in der Gästebetreuung und Gastronomie.

Nach Realisierung der Baumaßnahmen werden dauerhaft Einnahmen durch Kurabgaben, Steuern, Ausgaben der Gäste in den Ferienwohnungen und damit wirtschaftliche Effekte sowohl für die örtliche Gastronomie als auch kulturelle Einrichtungen erwartet.

9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Baufeldfreimachung:

- die Verlagerung des Erbbaurechtsgrundstückes des Seglervereines Herrenwyk
- Abbruchkosten der Hallen Am Priwallhafen
- die Kündigung von Nutzungen und damit entgangene Einnahmen bzw. Entschädigungen
- die Verlagerung eines Trafo, Ankauf eines Grundstückes der Stadtwerke
- Infrastruktur Sportboothafen wie Neubau Sanitäreanlagen, Hafenmeisterbüro, Verlagerung der Kräne, der Separationsanlage
- Erstellung von Stellplätzen und Winterlagerflächen für den Sportboothafen
- Neugestaltung der Promenade mit Steganlage
- Gutachterkosten

b) mittelbare Kosten

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

10. Verfahren

Wird nach der Öffentlichkeitsbeteiligung eingefügt.