



► Nr. VO/2015/02335  
öffentlich

Lübeck, 03.02.2015

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Ralf Schott (E-Mail: ralf.schott@luebeck.de Telefon: 122-6720)

## Wegeeinziehung von öffentlichen Flächen gemäß § 8 Abs. 1, Satz 2, des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) für Schleswig-Holstein: Einziehung des öffentlichen Parkplatzes Am Leuchtturm (ehem. Aqua Top). (5.660)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.02.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.03.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.03.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Es ist beabsichtigt, den öffentlichen Parkplatz „Am Leuchtturm“ (ehemals Aqua Top) in der Straße Am Leuchtenfeld gemäß Anlage 2 – betreffend die Flurstücke 20/67, 20/79 und eine Teilfläche aus 137 der Flur 3, Gemarkung Travemünde – nach § 8 Abs 1 Satz 2 StrWG einzuziehen.

2. Die Einziehungsabsicht ist öffentlich bekannt zu machen und den Plan zur Einsicht auszulegen.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: x Alle Beteiligten im Rahmen des B-Planverfahrens 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim - ehem. Aqua Top

Ergebnis: Bereich 300 Recht;  
Keine rechtlichen Bedenken.

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

Begründung:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist mangels spezifischer Betroffenheit nicht erfolgt.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch: Das Straßen- und Wegegesetz für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom

25.11.2003

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1) –entfällt -

### **Begründung:**

- Planungsrechtliche Grundlagen

In den Jahren 1971/72 wurden auf einem Grundstück der Hansestadt Lübeck sowohl der Maritim-Komplex als auch das Spaßbad Aqua Top errichtet.

Grundlage hierfür ist der seit dem 05.03.1972 rechtskräftige Bebauungsplan 32.01.00 - Inneres Kurgebiet/Leuchtenfeld -, der das Grundstück Trelleborgallee 2 (Maritim Hotel) als Sondergebiet für Beherbergungsgewerbe festsetzt, in dem auch Restaurants, Tagungsstätten und Läden zulässig sind.

Das Grundstück Strandpromenade 1b (Aqua Top) ist darin als Sondergebiet für Kureinrichtungen, der westlich daran angrenzende Parkplatz als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Zudem ist die Verkehrsfläche Am Leuchtenfeld sowie die Uferpromenade als Straßenverkehrsfläche, die Straße Am Brüggmanngarten als eine mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Mit dem sich im Verfahren befindenden Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade - Maritim - ehem. Aqua Top – soll der bisher geltende Bebauungsplan 32.01.00 vollständig ersetzt werden.

Grundlage ist das Ergebnis des durchgeführten Bieterverfahrens für die Nachnutzung dieses Grundstücks nach dem Komplettabriss des Aqua Tops, das am 25.05.2012 in der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen wurde. Der sich im Verfahren befindende B-Plan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmananlage auf dem ehemaligen Aqua-Top-Grundstück schaffen.

Das Plangebiet wird über die Außenallee sowie die bestehende Zufahrt zu der Tiefgarage des Maritim Hotels erschlossen. Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Neubauten sollen in einer Parkpalette für die Hotelnutzung und ebenerdig für die Apartmentnutzung auf dem Grundstück erstellt werden.

Für die Umsetzung der Planungen ist es erforderlich, den öffentlichen Parkplatz am ehemaligen Aqua Top und die Flächen des Maritim-Hotels mit in den Umgriff des B-Planes einzubeziehen, da für diese Bereiche neue Nutzungen vorgesehen sind.

- Einziehungsverfahren für den öffentlichen Parkplatz Am Leuchtturm

Für den geplanten Gebäudekomplex wird u.a. öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen und teilweise überbaut, so auf Dauer der öffentliche Parkplatz Am Leuchtturm (ehem. Aqua-Top) in der Straße Am Leuchtenfeld. Es entfallen ca. 180 öffentliche Stellplätze. Für ergänzende Grundstücksarrondierungen wird zudem eine kleine Teilfläche im Wendebereich der öffentlichen Straße Am Leuchtenfeld privatisiert.

Der dauerhafte Entzug des Gemeingebrauchs an den betroffenen (Teil-)Flurstücken 20/67 und 20/79 sowie 137 tlw. der Flur 3, Gemarkung Travemünde gemäß Anlage 2 bedarf einer förmlichen Einziehung.

Rechtsgrundlage hierfür ist §8 Abs. 1, Satz 2 StrWG unter der Voraussetzung, dass *Gründe des öffentlichen Wohls vorliegen, die gegenüber privaten Interessen überwiegen*. Die betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sind festzustellen und gegeneinander abzuwägen.

Als öffentlicher Belang sind demnach zu berücksichtigen:

- Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsachsenraum Lübeck. Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar.

- Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt das Plangebiet als 'Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet Sport und Erholung“ sowie „Hafen“ dar.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im Entwicklungskonzept Lübeck liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Da im gültigen Landschaftsplan (Karte Entwicklung) für das Plangebiet keine Aussagen getroffen sind, steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

- Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025

Masterplan Zentrales Kurgebiet / Travepromenade

Städtebaulich setzt der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene „Masterplan für das Zentrale Kurgebiet“ den Rahmen. Er benennt das Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes ein Angebot zu entwickeln, das den wechselnden Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensalter und Lebensformen gerecht wird. Zudem sind die Steigerung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit Travemündes durch Bereitstellung ausreichender Bauflächen für Hotelneubauten, Ferien- und Apartmenthäuser, insgesamt der Ausbau und die Förderung des Tourismusangebotes angestrebt.

Zudem liegt das Plangebiet vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Hansestadt Lübeck zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen für Teilbereiche im Stadtteil Travemünde vom 25. Juni 1990, die seit dem 11.07.1990 rechtskräftig ist.

Diesen öffentlichen Zielen und Interessen des Gemeinwohls stehen folgende, erkennbare private Interessen gegenüber:

- Belange der Allgemeinheit und der Anlieger

Die Allgemeinheit nutzt die öffentlichen Parkplätze für den Strandbesuch bzw. den Besuch des Kurgebiets / der Altstadt Travemündes. Mit der Einziehung des Parkplatzes „Am Leuchtturm“ werden ca. 180 öffentliche Parkplätze entfallen.

Die Hansestadt Lübeck hat 2014 das gesamte Angebot an öffentlichen Parkplätzen in Travemünde untersucht (siehe Anlage 3) und kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der von der KWL ermittelten Auslastung auch an Spitzentagen eine Reserve von ca. 20-30 % vorhanden und somit eine Reduzierung des Gesamtangebots vertretbar ist.

Zur Erweiterung der Reserve soll dennoch ein Neuangebot an ca. 200 öffentlichen Parkplätzen am Lotsenberg geschaffen werden (abzüglich der 56 gebundenen

Stellplätze, die an den Hafenbahnhof verlagert werden sollen und das dortige Angebot von 100 öffentlichen Parkplätzen auf 44 reduzieren).

Da die Anlieger ihren Stellplatznachweis auf ihren Grundstücken zu erbringen haben, sind ihre Belange nicht weiter berührt.

Die Auslastungszahlen verdeutlichen, dass Reserven selbst an „Spizentagen“ vorhanden sind, zudem wird ein zusätzliches Neuangebot am Lotsenberg geschaffen. So beeinträchtigt die Einziehung weder den Verkehr noch steht sie im Widerspruch zur öffentlichen Nutzbarkeit von Parkplätzen.

Auch steht sie weiter nicht im Widerspruch zur bisherigen öffentlichen Nutzung der verbleibenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Leuchtenfeld.

Das öffentliche Wohl wird maßgeblich definiert durch die Festsetzungen des B-Planes und durch diesen rechtssatzmäßig festgestellt.

Insgesamt besteht kein Rechtsanspruch auf Beibehaltung der bisherigen Gegebenheiten in dem jetzigen Umfang, geringfügige Benachteiligungen wären in Kauf zu nehmen.

Die für die Einziehung sprechenden Belange des öffentlichen Wohls überwiegen nach derzeitiger Sachlage u.U. entgegenstehenden Einzelinteressen aus der Anliegerschaft. Durch diese Einziehung werden weiterhin das Interesse der Allgemeinheit und die Belange der künftigen Betreiber und Nutzer gewahrt. Zur Klärung und abschließenden Gewichtung sonstiger betroffener Belange dient das Auslegungsverfahren nach § 8 Abs. 3 StrWG.

Vor diesem Hintergrund wird auf der Grundlage des §8 Abs.1, Satz 2, StrWG die Einziehung des öffentlichen Parkplatzes Am Leuchtturm (ehem. Aqua-Top) und einer Teilfläche der Straße Am Leuchtenfeld - betreffend die Flurstücke 20/67 und 20/79 sowie 137 tlw. der Flur 3, Gemarkung Travemünde gemäß Anlage 2 - beschlossen.

- Allgemeines zum Einziehungsverfahren

Die Hansestadt Lübeck verfügt als Straßenbaulastträger auf der Grundlage des § 8 StrWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBl.-SH S. 631, 2004 S. 140) selbst die Wegeeinziehungen.

Im förmlichen Einziehungsverfahren beschließt die Bürgerschaft zunächst darüber, ob sie die Absicht hat, eine öffentliche Verkehrsfläche einzuziehen. Dazu dient diese Vorlage.

Diese Einziehungsabsicht wird nach § 8 Abs. 3 StrWG öffentlich bekannt gemacht unter Hinweis auf Zeit und Ort der Auslegung der Pläne der einzuziehenden Fläche zur Einsichtnahme (4 Wochen). Nach Beendigung der Auslegung haben alle Verkehrsteilnehmer gemäß §8 Abs. 4 StrWG die Möglichkeit, innerhalb von zwei Wochen Einwendungen gegen die Einziehung zu erheben.

Nach Ablauf der Auslegungs- und Einwendungsfristen werden die Einwendungen von der Verwaltung bewertet, danach erfolgt die öffentliche Bekanntgabe (§8 Abs. 5 StrWG) der Einziehungsverfügung.

Widerspruchs- und klagebefugt hiergegen sind nur Personen, die in ihren subjektiven Rechten betroffen sind, das sind in der Regel nur die Anlieger, wenn die Zugänglichkeit ihres Grundstücks möglicherweise beeinträchtigt wird.

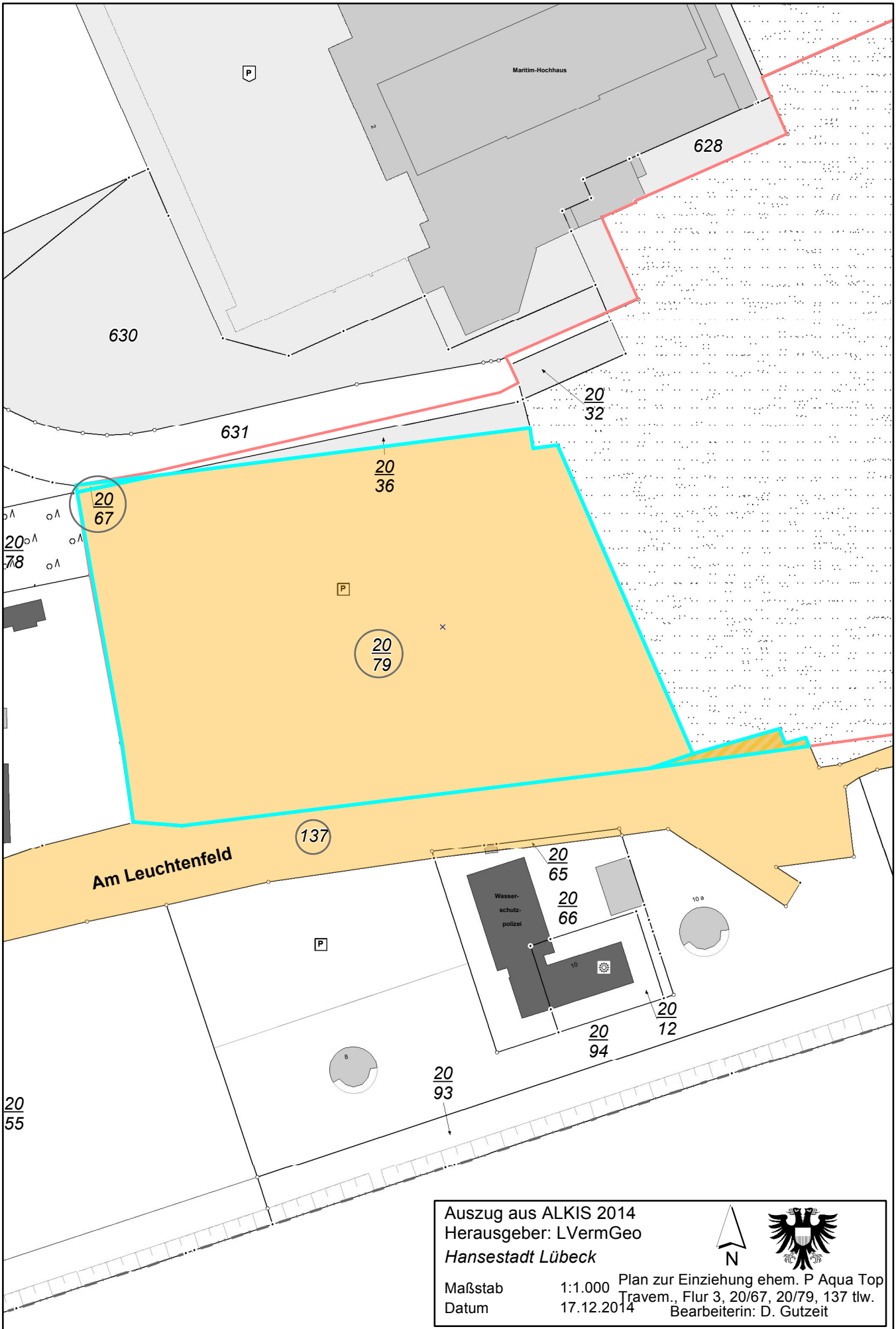
**Anlagen:**

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen - entfällt

Anlage 2: Plan zur Einziehung – Auszug aus der „Digitalen Stadtgrundkarte“ (DSGK)

Anlage 3: Parken in Travemünde

Senator/in F. - P. Boden



Auszug aus ALKIS 2014  
 Herausgeber: LVermGeo  
 Hansestadt Lübeck

Maßstab 1:1.000  
 Datum 17.12.2014

Plan zur Einziehung ehem. P Aqua Top  
 Travem., Flur 3, 20/67, 20/79, 137 tlw.  
 Bearbeiterin: D. Gutzeit



# Parken in Travemünde

## Öffentliche Pkw-Parkplätze in Travemünde, Parkraumkonzept Stufe 1 bis 3

Bi, 17.12.2014

		Bestand 2014 / 2015		1. Stufe Voraussichtl. Bestand 2016 / 2017		2. Stufe Zielkonzept 2018 ff.		3. Stufe (3a) ein Parkhaus (Lotsenberg)		3. Stufe (3b) zwei Parkhäuser	
1	Leuchtenfeld	750	ebenerdiger öff. Parkplatz	750	Bestand vorerst belassen	400	eingegrünte Stellplätze, Ausgleichsflächen tlw. a.a.O. nachzuweisen	400	Bestand bleibt	400	Bestand bleibt***
2	Godewind	220	ebenerdiger öff. Parkplatz	100	ebenerdiger öff. Parkplatz <i>Option: 350 Parkplätze in Parkhausneubau</i>	100	ebenerdiger öff. Parkplatz - Bestand bleibt	100	ebenerdiger öff. Parkplatz - Bestand bleibt	350	Parkhausneubau
3	Am Leuchtturm <i>(zuk. Standort Aja-Hotel)</i>	200	ebenerdiger öff. Parkplatz	0	Kaufvertragsverhandlung hat STEK-Ziel nicht berücksichtigt	0	keine öff. Parkplätze am Standort platzierbar	0	keine öff. Parkplätze am Standort platzierbar	0	keine öff. Parkplätze am Standort platzierbar
4	Trelleborgallee	100	straßenbegleitendes Parken	100	Bestand bleibt	0	Umgestaltung zum Grünbereich an der Travepromenade	0	Bestand bleibt	0	Bestand bleibt
5	Lotsenberg	0		200	ebenerdiger öff. Parkplatz <i>(inkl. Verlagerung Betriebs Hof 660 - Stadtgrün)</i>	200	ebenerdiger öff. Parkplatz - Bestand bleibt	300	wie STEK 2013, <b>Parkhausneubau</b>	300	<b>Parkhaus Bestand</b>
								70	zzgl. ebenerdiger öff. Parkplatz	70	zzgl. ebenerdiger öff. Parkplatz
6	Kowitzberg	550	ebenerdiger öff. Parkplatz*	550	Bestand bleibt	550	Bestand bleibt	550	Bestand bleibt	550	Bestand bleibt
7	Baggersand	400	ebenerdiger öff. Parkplatz (zzgl. 15 Reisebus-Parkplätze)	400	vorerst noch Bestand	400	ebenerdiger öff. Parkplatz - verlagert in Randbereich	400	Bestand bleibt	400	Bestand bleibt
8	Backbord	130	ebenerdiger öff. Parkplatz	130	Bestand bleibt	130	Bestand bleibt	130	Bestand bleibt	130	Bestand bleibt
9	Hafenbahnhof	100	ebenerdiger öff. Parkplatz	45	Reduzierung durch Verlagerung der am Lotsenberg bisl. gebundenen 56 Parkplätze	45	Bestand bleibt	45	Bestand bleibt	45	Bestand bleibt
10	TG-Maritim	400	Tiefgarage**	400	Bestand bleibt	400	Bestand bleibt	400	Bestand bleibt	400	Bestand bleibt
	Summe Parkplätze	2.850		2.675	ca. 175 Parkplätze weniger als Bestand 2014, ca. 50 Parkplätze mehr als STEK 2013	2.225	ca. 625 Parkplätze weniger als Bestand 2014, ca. 400 Parkplätze weniger als STEK 2013	2.395	ca. 450 Parkplätze weniger als Bestand 2014, ca. 230 Parkplätze weniger als STEK 2013	2.645	ca. 200 Parkplätze weniger als Bestand 2014, annähernd gleicher Bestand wie STEK 2013

2.630 Parkplätze gem. Beschlusslage Masterplan 2011 und STEK 2013 (rd. 200 Parkplätze weniger als Bestand 2014 / 2015)

\* Erweiterung von zus. 200 Stellplätzen für Wohnmobile berücksichtigt

\*\* Kapazität 670 Parkplätze, davon 270 fest vermietet und 400 für öffentl. Nutzung

\*\*\* bei Realisierung des Gesamtlandschaftsparkes Leuchtenfeld Reduzierung um 400 Parkplätze (Summe 2.245 Parkplätze)