



Lübeck, 30.03.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Wegeeinzahlung von öffentlichen Flächen gemäß § 8 Abs. 1, Satz 2, des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) für Schleswig-Holstein: Einziehung einer Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes Am Fahrenberg/ Godewind (5.660).

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.04.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.05.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.06.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Es ist beabsichtigt, eine Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes Am Fahrenberg/ Godewind gemäß Anlage 2 – betreffend das Flurstück 41/26 tlw. der Flur 3, Gemarkung Gneversdorf – 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:

<input checked="" type="checkbox"/>	Alle Beteiligten im Rahmen des B-Planverfahrens 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg. Bereich 300 Recht. Zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken.
-------------------------------------	---

Ergebnis:

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

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

Begründung:

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:

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

Begründung:

- Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Grundlage des sich im Verfahren befindenden Bebauungsplanes 32.13.00 Godewind /Am Fahrenberg, für den der Bauausschuss am 07.07.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, sollen - nach Aufgabe des traditionsreichen Autohauses „Kittner“ an der Straße Godewind - diese zentralen Standortflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein privater Investor möchte die privaten Flächen des Autohauses „Kittner“ und einen Teil des angrenzenden, öffentlichen und gebührenpflichtigen Parkplatzes Godewind erwerben, um gewerbliche Ferienapartments, ergänzende touristische Infrastrukturen sowie Geschosswohnungsbauten zu errichten.

Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Parkplatz/Parkpalette im nördlichen B-Plangebiet (Sondergebiet „Parken/Parkhaus“) mit perspektivisch bis zu 350 öffentlichen Parkplätzen auf bis zu vier Parkebenen geschaffen. Damit soll insbesondere der saisonale Bedarf an strand-, zentrums- bzw. kurgebietsnahen Besucherparkplätzen gedeckt werden.

Der Bauausschuss hat am 02.03.2015 den B-Planentwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung bestimmt.

Zudem wurde in der Bürgerschaftssitzung vom 29.01.2015 der Bau einer Parkpalette am Standort – hilfsweise am Lotsenberg – als Ersatz für den aufzuhebenden Parkplatz Am Fahrenberg beschlossen.

Für die geplanten Geschosswohnungen und Ferienwohnungen im östlichen B-Plangebiet (Sondergebiet „Ferienwohnungen“) ist die Errichtung eines eingeschossigen Garagengeschosses mit ca. 100 privaten Stellplätzen geplant. Die Erschließung ist über zwei getrennte private Stichwege, die jeweils von der Straße Am Fahrenberg ausgehen, vorgesehen.

Für die geplanten Hochbauten werden auf Dauer Teilflächen des öffentlichen Parkplatzes Am Fahrenberg/ Godewind in Anspruch genommen und überbaut, betreffend das Flurstück 41/26 tlw. der Flur 3 in der Gemarkung Gneversdorf gemäß Anlage 2.

Städtebaulich setzt der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene „Masterplan für das Zentrale Kurgebiet“ den Rahmen, dort spielt die Attraktivitätssteigerung des „Zentralen Kurgebietes“ in Travemünde eine entscheidende Rolle. Ziel ist es, die touristischen Nutzungen und Erholungs- und Freizeitfunktionen zu verbessern, damit verbunden das städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild Travemündes zu optimieren und den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsfaktor zu stärken.

- Einziehungsverfahren für den öffentlichen Parkplatz Am Fahrenberg

Für die geplanten Hochbauten werden auf Dauer Teilflächen des öffentlichen Parkplatzes Am Fahrenberg/ Godewind in Anspruch genommen und überbaut, betreffend das städtische Flurstück 41/26 tlw. der Flur 3 in der Gemarkung Gneversdorf gemäß Anlage 2. Es entfallen zunächst ca. 220 öffentliche Stellplätze.

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.

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 vom 24.09.2014 stellt das Plangebiet als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken und die Bebauung am Steenkamp und an der Fehlingstraße als Wohnbaufläche dar.

Für den Bereich des Plangebiets wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 32.13.00 die 114. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Beabsichtigt ist eine Änderung der derzeitigen Darstellungen "Wohnbaufläche" und "Sonderbaufläche Parken" in "Gemischte Bauflächen".

- 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

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

Im thematischen Landschaftsplan "Klimawandel in Lübeck" (Entwurf) ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes gekennzeichnet mit dem Hinweis "Siedlungsflächen (Wohnen) in hochwassergefährdeten Bereichen angemessen schützen, i.d.R. keine Neubebauung zulassen". Für die Baumreihen in der Fehlingstraße am südlichen Rand des Plangebietes wird empfohlen "Alleen und Baumreihen erhalten und klimaangepasst ergänzen".

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.

- Fremdenverkehrssatzung

Das Plangebiet liegt teilweise 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.

Die Fläche des ehemaligen Autohauses grenzt östlich an den Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung Travemündes. Daher sind Wohnnutzungen ohne Genehmigungsvorgehalt zulässig.

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 in Travemünde für den Strandbesuch bzw. den Besuch des Kurgebiets / der Altstadt Travemündes. Mit der Einziehung einer Teilfläche des Parkplatzes Am Fahrenberg / Godewind werden zunächst ca. 220 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. 350 öffentlichen Parkplätzen durch den von der Bürgerschaft für 2016 vorgesehenen Bau einer Parkpalette voraussichtlich im westlichen Teil des jetzigen Areals geschaffen werden, die ausschließlich über die Straße Am Fahrenberg erschlossen werden soll.

Im Zusammenhang mit den geplanten gewerblichen Ferienapartments und die Geschosswohnungsbauten werden zusätzliche Verkehre an ferienunabhängigen An- und Abreisetagen entstehen. Zum Abstellen der Kfz ist die Errichtung einer privaten eingeschossigen Tiefgarage / eines eingeschossigen Garagengeschosses mit ca. 110 Stellplätzen geplant mit einer Erschließung von den Straßen Am Fahrenberg und / oder Godewind aus.

- Belange weiterer Anlieger betreffend öffentliche Erschließung.

Die Erschließung des Heizkraftwerks der Stadtwerke Lübeck sowie die rückwärtige Erschließung des Dachdeckerbetriebs Fehlingstraße Nr. 71 werden durch grundbuchliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten sicher gestellt.

Da die Wohn-Anlieger ihren Stellplatznachweis auf ihren Grundstücken zu erbringen haben, sind ihre Belange nicht weiter berührt. Der private Anliegergebrauch, d.h. das aus Artikel 14 GG abgeleitete Recht auf Erhaltung der (Anlieger-) Anschlüsse zu dem davor liegenden Straßenteil und weiterführend an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, wird weiterhin sicher gestellt.

Die Einziehung beeinträchtigt weder den Verkehr noch steht sie im Widerspruch zur öffentlichen Nutzbarkeit von Parkplätzen und zur bisherigen öffentlichen Nutzung der verbleibenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Fahrenberg / Godewind.

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 einer Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes Am Fahrenberg / Godewind - betreffend das Flurstück 41/26 tlw. der Flur 3 der Gemarkung Gneversdorf 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.

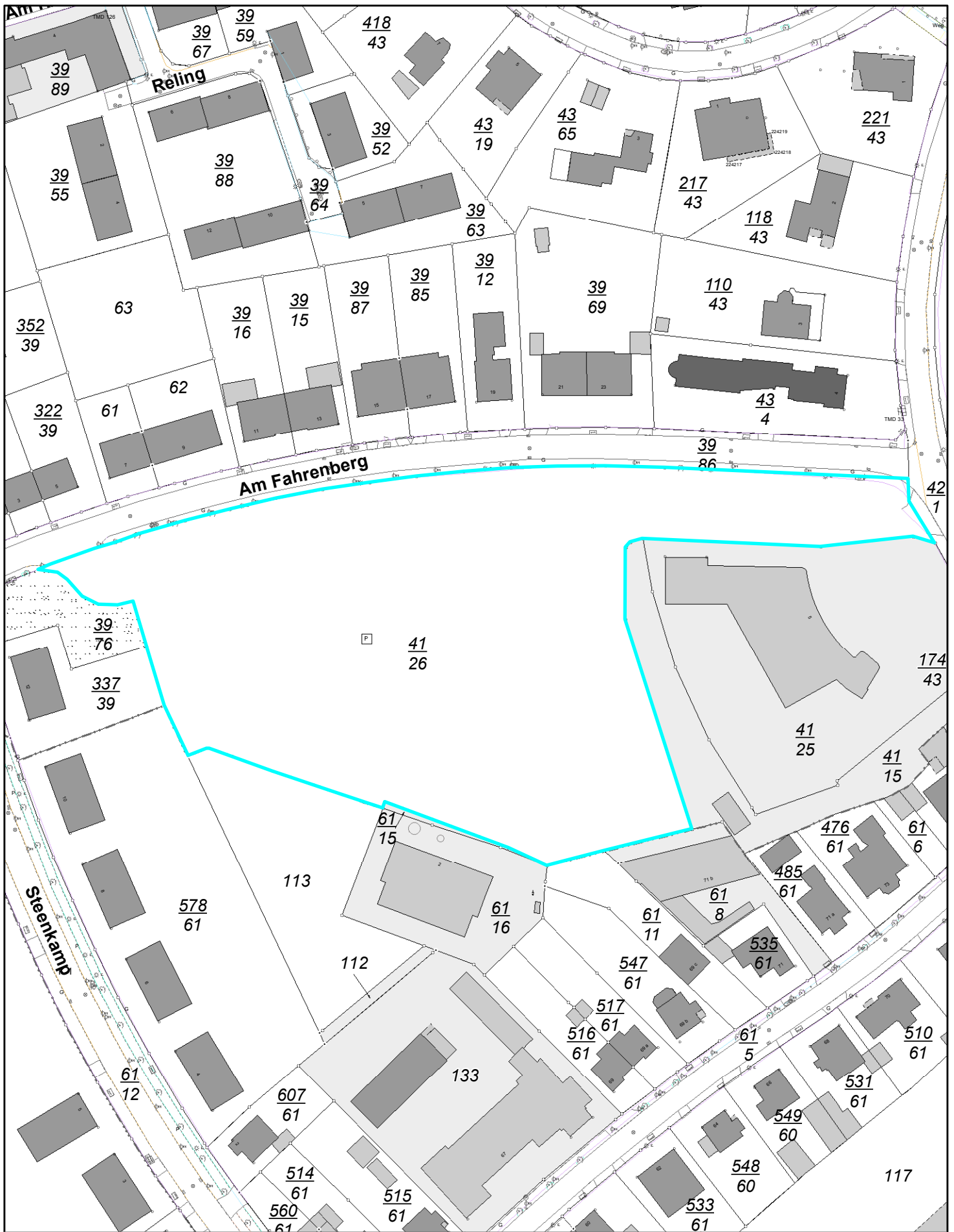
Widerspruchs- und klagebefugt hiergegen sind nur Personen, die in ihren subjektiven Rechten betroffen sind, das sind in der Regel nur die Anlieger, wenn die Zugänglichkeit ihres Grundstücks möglicherweise beeinträchtigt wird.

Anlagen:

Anlage 1: Plan zur Einziehung Parkplatz Am Fahrenberg/Godewind – Auszug aus der „Digitalen Stadtgrundkarte“ (DSGK)

Anlage 2: Parkraumkonzept Travemünde, Stufe 1-3

Senator F. - P. Boden



Luftbild der Fa. Aerowest vom April 2013

Datengrundlage ALKIS 2015
 Herausgeber:
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Schleswig-Holstein

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtgrün u. Verkehr
 Anlage 2: Einziehung P Am Fahrenberg
 Maßstab: 1:1.250
 Datum: 19.03.2015 Bearbeiter: gutzeido



Öffentliche Pkw-Parkplätze

Parkraumkonzept Travemünde Stufe 1 bis 3, Stand 26.01.2015 gemäß BÜ-Beschluss (Parkpalette Godewind)

		Bestand 2014 / 2015		1. Stufe Voraussichtl. Bestand 2016 / 2017		2. Stufe Zielkonzept 2018 ff.		3. Stufe zwei Parkhäuser	
1	Leuchtenfeld	750	ebenerdiger öff. Parkplatz	750	Bestand vorerst belassen	400	eingegrünte Stellplätze, Ausgleichsflächen tw. a.a.O. nachzuweisen	400	Bestand bleibt***
2	Godewind	220	ebenerdiger öff. Parkplatz	350	Parkhausneubau (BÜ-Beschluss 01/2015)	350	Parkhaus Bestand	350	Parkhaus Bestand
3	Am Leuchttum (zuk. Standort Aja-Hotel)	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
4	Trelleborgallee	100	straßenbegleitendes Parken	100	Bestand bleibt	0	Umgestaltung zum Grünbereich an der Travepromenade	0	Bestand bleibt
5	Lotsenberg	0		200	ebenerdiger öff. Parkplatz (inkl. Verlagerung Betriebs Hof 660 - Stadtgrün)	200	ebenerdiger öff. Parkplatz - Bestand bleibt	300	wie STEK 2013, Parkhausneubau
								70	zzgl. ebenerdiger öff. Parkplatz
6	Kowitzberg	550	ebenerdiger öff. Parkplatz*	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
8	Backbord	130	ebenerdiger öff. Parkplatz	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
10	TG-Maritim	400	Tiefgarage**	400	Bestand bleibt	400	Bestand bleibt	400	Bestand bleibt
	Summe Parkplätze	2.850		2.925	ca. 75 Parkplätze mehr als Bestand 2014, ca. 300 Parkplätze mehr als STEK 2013	2.475	ca. 375 Parkplätze weniger als Bestand 2014, ca. 150 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)