



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

B-Plan 33.06.00 - Mecklenburger Landstraße 49 - 67 - (ehem. Krankenhaus Priwall); Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.05.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.06.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage in Text und Zeichnung dargestellten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan 33.06.00, „Mecklenburger Landstraße 49 – 67“ aufgestellt.
Es werden folgende Planungsziele verfolgt: mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.06.00 sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Flächen der Häuser 1 bis 3 (ehemaliges Krankenhaus Priwall) festgelegt werden. (Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe Pkt. 4 der beiliegenden Begründung.)
2. Der Aufstellungsbeschluss und die Aufstellung sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll erfolgen.
5. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird ein externes Planungsbüro beauftragt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.830 Kurbetrieb Travemünde
3.390 Umwelt-, Natur- und
Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe

4.041 Fachbereichsdienste FB IV
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
4.511 Städtische Kindertageseinrichtungen
5.631 Bauordnung und Statikprüfung
5.651 Gebäudemanagement
5.660 Stadtgrün und Verkehr

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

Ja
Nein

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

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (siehe Pkt. 7.1 der Begründung)

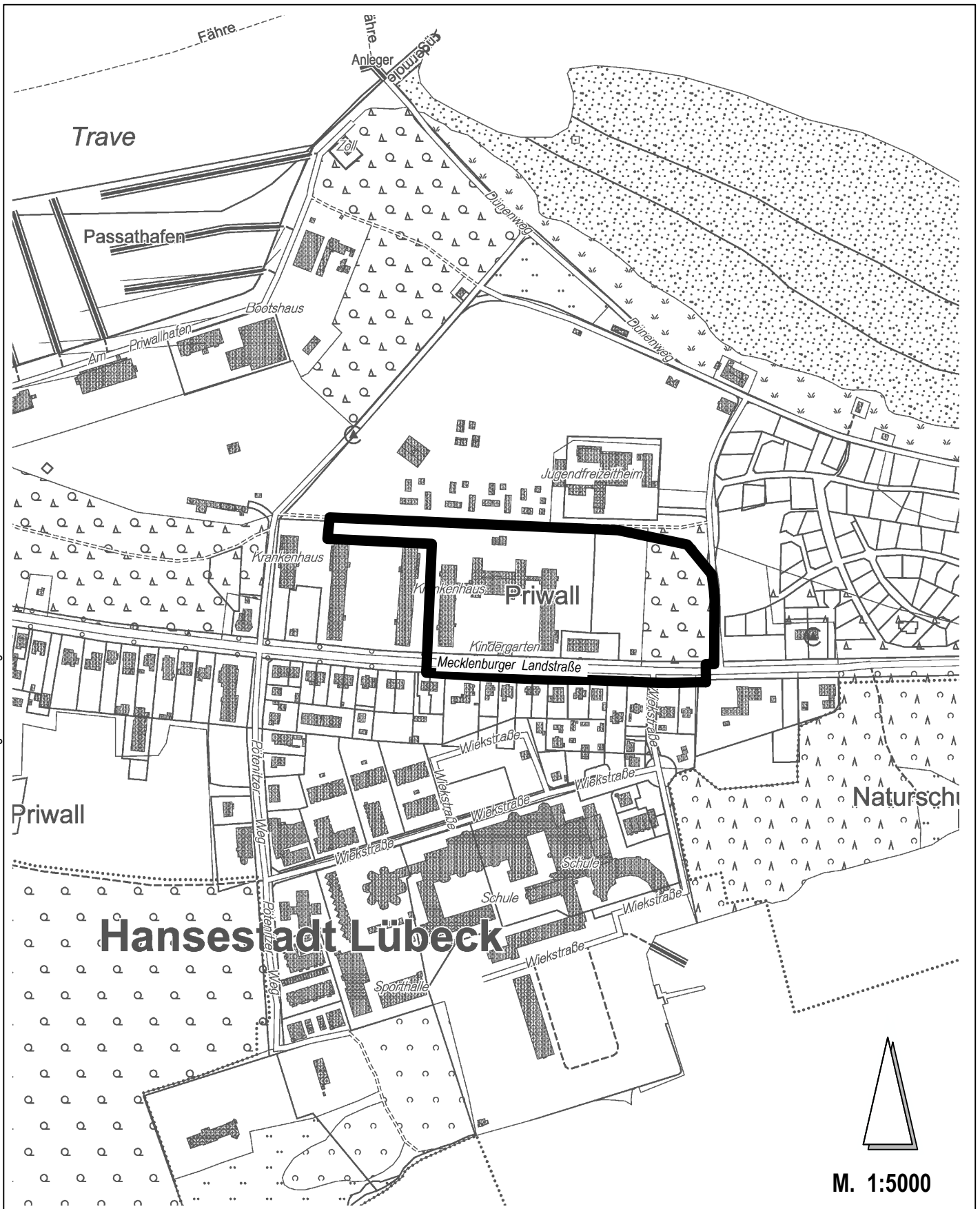
Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33.06.00

" Mecklenburger Landstrasse 49-67 (ehem. Krankenhaus Priwall)"

 Plangeltungsbereich

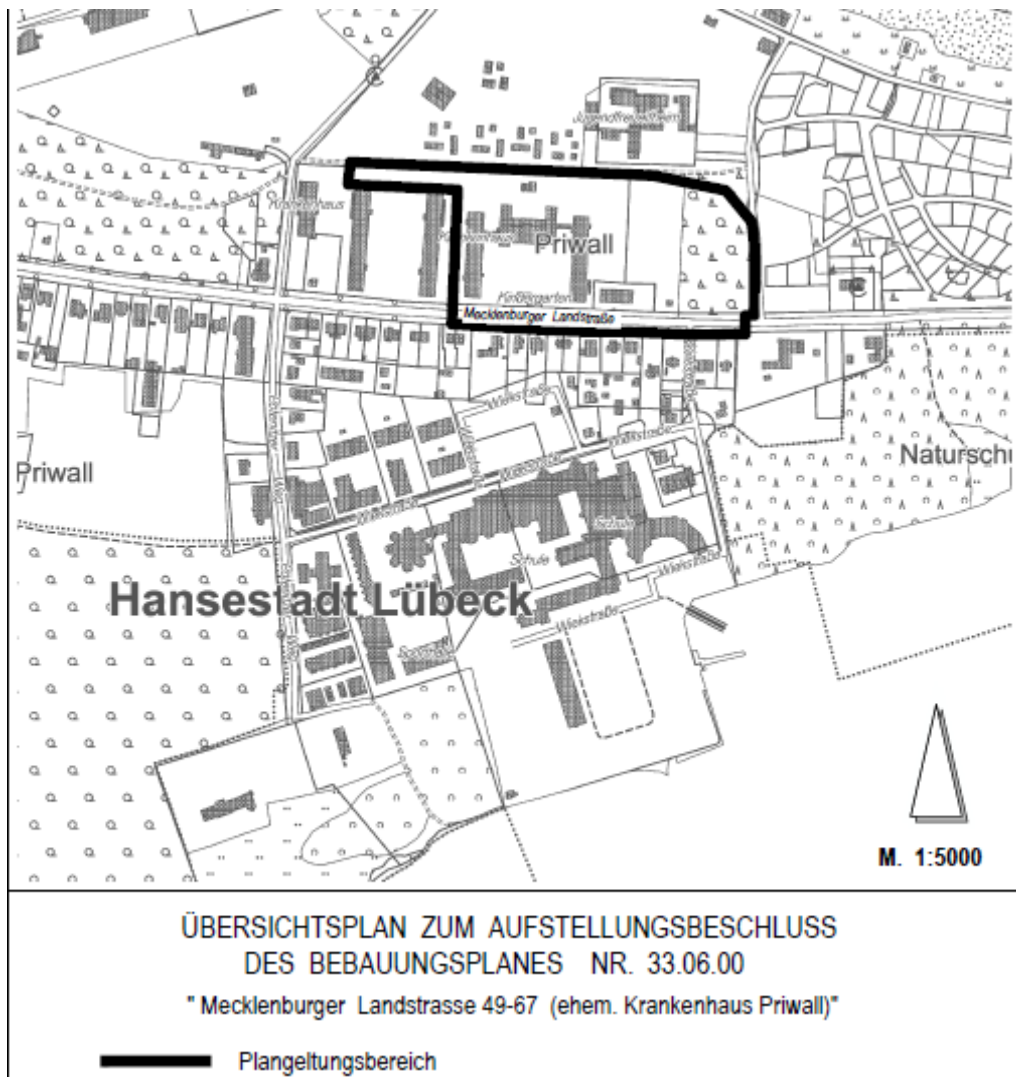
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 33.06.00 – Mecklenburger Landstraße 49 - 67

Lübeck – Travemünde - Priwall

Entwurfsfassung zum
Aufstellungsbeschluss
Stand: 04.05.2015

Lageplan (Maßstab im Original ca. 1: 5.000)



Inhalt:

1	Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung	3
2	Städtebauliche Vergleichswerte	3
2.1	Flächenwerte	3
3	Plangebiet	3
4	Städtebauliche Ausgangssituation	3
4.1	Lage im Stadtgebiet.....	3
4.2	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
5	Planungsgrundsätze.....	3
5.1	Planungsrechtlicher Bestand	3
5.2	Planungsrecht.....	3
5.3	Ziel und Zweck der Planung	4
6	Inhalt der Planung	4
6.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	4
7	Kosten	6
7.1	Kosten der Bauleitplanung.....	6

1 Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung

2 Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet: insgesamt ca. 38.500 m²

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde - Priwall, Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1, Flurstücke 20/30 tlw., 20/7 und 20/8

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch den öffentlichen Fußweg und die gewerbliche Ferienhausanlage Priwall Strand (B-Plan 33.04.00)

im Osten durch das private Grundstück Mecklenburger Landstraße Nr.67

im Süden durch die Südseite der Mecklenburger Landstraße und

im Westen durch die bestehenden Gebäude Mecklenburger Landstraße 51 bis 41, die als Archiv der Stadtbibliothek genutzt werden.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt zentral auf der Halbinsel Priwall unmittelbar an der als Kreisstraße eingestuften Mecklenburger Landstraße.

4.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts errichteten Gebäude wurden bis 1948 als Kasernenunterkünfte (Häuser 1, 3 bis 5), als Wirtschaftsgebäude (Haus 2) bzw. als Wachgebäude (Haus 7) genutzt. Bis zum Jahre 2005 war in den Häusern 1 bis 3 das Krankenhaus Priwall untergebracht. Seit der Verlagerung des Krankenhauses in die Praxisklinik am Dreilingsberg standen die Gebäude 1 bis 3 bis Anfang 2015 leer. Da eine Erhaltung und Umnutzung der Gebäude wirtschaftlich nicht mehr zu begründen sind, wurde der Abriss mit Rücksicht auf vorhandene Fledermausvorkommen im Frühjahr 2015 vorgenommen.

5 Planungsgrundsätze

5.1 Planungsrechtlicher Bestand

Flächennutzungsplan

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtswirksam seit April 2011, stellt für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans gemischte Bauflächen und Grünflächen dar.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes besteht bisher kein B-Plan.

5.2 Planungsrecht

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

5.3 Ziel und Zweck der Planung

Im Jahre 2007 hat der Bereich Liegenschaften ein unverbindliches Angebotsverfahren für potentielle Investoren für die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses durchgeführt. Da im Laufe dieses Verfahrens mehrere Investoren, u.a. auch die Priwall Waterfront AG, die bereits für die Planung und Realisierung der gewerblichen Ferienhausanlage verantwortlich zeichnet, Interesse zeigten, jedoch unterschiedliche Bedingungen voraussetzten, wurde das Verfahren wiederholt. In ihrer Sitzung am 31.01.2008 (TOP 15.5, Drs. Nr. 27) hat die Bürgerschaft den Verkauf des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 41-59 an den meistbietenden Investor mit dem von der Hansestadt Lübeck gewünschten Nutzungsmix unter aufschiebenden Bedingungen (u.a. Sonderabschreibungen der Investitionen im Rahmen des Denkmalschutzes) beschlossen.

Die beabsichtigte Nachnutzung der Gebäude als Hotel/ Ferienwohnungen im Low Budget Bereich scheiterte jedoch an den dafür notwendigen Umbauten und dem Anbau von Balkonen, denen nach Denkmalrecht nicht zugestimmt werden konnte. Eine Nachnutzung der Gebäude ohne Balkone und ohne Nutzung der Dachgeschosse war aus Sicht des Investors nicht wirtschaftlich zu vertreten. Ein Kaufvertrag konnte aus diesen Gründen nicht beurkundet werden.

Mittlerweile ist der Abbruch der Gebäude 1 bis 3 (ehemaliges Krankenhaus) erfolgt, da Einsturzgefahr bestand.

Die Gebäude 4 und 5 werden seit Jahren als Magazin von der Stadtbibliothek der Hansestadt Lübeck genutzt. Eine Verlagerung dieser Nutzung ist zwar beabsichtigt, jedoch bisher aus finanziellen Gründen gescheitert.

Für das Gebäude 4 besteht von Seiten des Deutschen Jugendherbergsverbandes (DJH) Interesse, das Gebäude im Bestand als Jugendherberge zu nutzen und mit entsprechenden An- bzw. Umbauten in einen zeitgemäßen Stand einer solchen Einrichtung zu versetzen. Die Nutzung als Jugendherberge wird als zusätzliches Tourismusangebot auf dem Priwall im unteren Kostenbereich begrüßt, da diese Einrichtung eine attraktive Ergänzung der vorhandenen Ferienhäuser und der geplanten Ferienwohnungen rund um den Passathafen darstellt.

Das Gebäude 5 soll ebenfalls erhalten und umgenutzt werden, sobald die Bibliotheks-nutzung eine andere Bleibe gefunden hat. In diesem Gebäude sind neben Personalwohnungen für die vielfältigen Tourismusbeschäftigten auch Einrichtungen des Kurbetriebes und weitere betriebsnotwendige Einrichtungen der Hansestadt vorgesehen. Beide Gebäude werden nicht in den Geltungsbereich des B-Planes integriert, da die Umnutzungen sich bisher nicht so verfestigt haben, dass eine konkrete B-Planung sinnvoll wäre. Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude kann zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erfolgen.

Das ehemalige Pförtnerhaus (Haus 7) wird von der Hansestadt Lübeck als Kindergarten genutzt. Eine Verlagerung ist vorgesehen.

6 Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Da die bereits erwähnten Vermarktungsbemühungen aus den Jahren 2007/08 an den Bedingungen (Sonderabschreibungen für Sanierungskosten im Rahmen des Denkmalschutzes; Genehmigung von Terrassen und Balkonen; Zulassung eines Verbindungsgebäudes) als gescheitert anzusehen sind, sind im Zusammenhang mit der Planung des Tourismusprojektes Priwall Waterfront neue Überlegungen zur Nachnutzung der Flächen bzw. Gebäude angestellt worden. Die geplante Bebauung mit Ferienwohnungen, Erlebniscenter, Hotel und damit zusammenhängenden diversen Gastronomienutzungen im Rahmen dieses Projektes erforderte Überlegungen, für bestehende oder gewünschte Nutzungen, die nicht unmittelbar der Promenade bzw. dem Projekt zugeordnet werden müssen, andere Standorte zu finden. Der mittlerweile erfolgte notwendige Abbruch des ehemaligen Krankenhauses bietet folgende Möglichkeiten:

1. Einzelhandel

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – hier insbesondere Lebensmittel - ist für die Dauerbewohner (ca. 1.500 EW) auf dem Priwall durch die Notwendigkeit, mit der Fähre auf die Altstadtseite übersetzen zu müssen, unbefriedigend. Die ursprüngliche Absicht, im Zusammenhang mit der Gastronomie- und Ladennutzung der Neubebauung der Promenadenvillen unmittelbar an der Promenade auch einen Lebensmittelmarkt bzw. Discounter vorzusehen, wurde fallen gelassen, da damit Verkehre angezogen werden, die nicht gewünscht sind. Das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses ist für diese Versorgung des gesamten Priwall der deutlich bessere Standort mit der Möglichkeit eines eigenen Stellplatzes und unmittelbarer Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße. Die Hansestadt Lübeck hat daher im Jahre 2013 eine Markterkundung für einen Discounter bzw. Lebensmittelmarkt durchgeführt. Es liegen mittlerweile mehrere Interessenbekundungen vor, im Rahmen dieses B-Planes soll das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

2. Winterlager- und Stellplatzanlage

Der Sportboothafen Passathafen mit ca. 500 Liegeplätzen nutzt zurzeit die Flächen rund um den Passathafen und um die bestehenden Gebäude/Hallen Am Priwallhafen als Winterlager. Diese Flächen stehen zukünftig nicht mehr zur Verfügung. In den ersten Plänen der Priwall Waterfront AG waren als Ersatz Flächen vorgesehen, die einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Wald nördlich der Mecklenburger Landstraße erforderlich gemacht hätten. Da dieser Eingriff nicht zu vertreten ist, wurden als Ersatz Winterlagerflächen außerhalb des Priwall gesucht. In diversen Abstimmungsrounden wurde deutlich, dass ohne Ersatzflächen auf dem Priwall für Winterlager, Abstellräume und Stellplätze die Planungen für das Projekt Priwall Waterfront nicht durchsetzbar wären.

Im Ergebnis sollen die entsprechenden Flächen als Doppelnutzung (im Winter: Bootslagerung, im Sommer: Stellplatzanlage für die Segler) auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses mit Zufahrt vom Dünenweg vorgesehen werden.

3. Wohnmobilstandort

Da im Zusammenhang mit der Überplanung der Flächen des Fischereihafens Travemünde der dortige Wohnmobilstandplatz entfällt, ein Bedarf aber besteht, soll mit Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße ein Standort für Wohnmobile mit bis zu 50 Standplätzen eingerichtet werden. Dieses Angebot wäre nochmals eine Ergänzung der vielfältigen Möglichkeiten, Urlaub auf dem Priwall machen zu können und könnte insbesondere auch zur Travemünder Woche ein attraktives Angebot darstellen. Der Betrieb dieses Standortes könnte vom städtischen „Betrieb gewerblicher Art (BgA) Sportboothafen“ übernommen werden. Diese Option ermöglicht neben zusätzlichen Einnahmen für den BgA Sportboothafen eine wechselseitige Nutzung von Flächen im Sommer für Wohnmobile, da für den PKW-Stellplatznachweis des Passathafens weniger Flächen benötigt werden als auch im Winter für die Lagerung der Boote.

Es bestände auch die Möglichkeit, den Betrieb durch den zukünftigen Betreiber des Einzelhandels vornehmen zu lassen.

6.2 Erschließung

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die Mecklenburger Landstraße erschlossen. Die Zufahrt zum dem Sportboothafen Passathafen zugeordneten Winterlager- bzw. der Stellplatzanlage wird über eine Zufahrt unmittelbar neben der Rezeption vom Dünenweg aus vorgesehen (siehe B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1).

7 Kosten

7.1 Kosten der Bauleitplanung

Für die Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Aufstellung des B-Planes für notwendige Gutachten, den Umweltbericht und ein zu beauftragendes Bauleitplanbüro, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden können.