



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Alice-Yvonne Beyerle (E-Mail: alice-yvonne.beyerle@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Bebauungsplan 32.01.04 - Strandpromenade Maritim- ehem. Aqua Top Auslegungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.07.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 32.01.04 - Strandpromenade Maritim- ehem. Aqua Top erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1a und 1b) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplan 32.01.04 - Strandpromenade Maritim- ehem. Aqua Top sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung 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. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.530 Gesundheitsamt
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 3.820 Stadtwald
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1a)

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

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

Ja
Nein
Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

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

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

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

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

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1a Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 1b Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

- 2 Bebauungsplan 32.01.04 - Travemünde Strandpromenade – Maritim ehm. Aqua Top, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 32.01.04, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator F. - P. Boden

**Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top -
Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 28.05.2015**

Teil A: Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.12.2014)		
<p>1.1 <u>Allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung</u></p> <p>Die Planunterlagen werden im weiteren Verfahren um den Grünordnerischen Fachbeitrag und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergänzt. In der Abstimmung dieser beiden Fachbeiträge mit der UNB und im weiteren Verfahren werden die weiteren Fragen zu klären sein.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt können zur Planung folgende Hinweise gegeben werden: Der Planung wird im Grundsatz zugestimmt.</p> <p>Der Erhalt der Parkanlagen wird begrüßt und in diesem Bereich des inneren Kurgebietes auch für sehr wichtig gehalten.</p>	Die Untere Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.	zur Kenntnis zu nehmen
<p>1.2 <u>Umbau des Leuchtenfelds</u></p> <p>Zum Umbau des Leuchtenfelds (S. 9) wird angemerkt, dass die „Aufgabe des Parkplatzes und die Herrichtung als Landschaftspark“ bereits im rechtskräftigen B-Plan 32.10.00 Teil A – P.-Brümmer-Str. als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist und die Umsetzung dieser Maßnahme bis jetzt aussteht.</p>	Die Stellungnahme betrifft nicht die Inhalte des Bebauungsplans 32.01.04.	zur Kenntnis zu nehmen
<p>1.3 <u>Unterbringung von Park- und Stellplätzen in Tiefgaragen oder Begrünung</u></p> <p>Es wird angeregt, erforderliche Park- und Stellplätze möglichst weitgehend unterirdisch anzustreben bzw. zuzuordnen, damit oberirdische Flächen in möglichst großem Umfang für Frei- und Grünflächen genutzt werden können. Aus Sicht des Na-</p>	Für die erforderlichen Stellplätze der geplanten Vorhaben A-Ja Hotel und Apartmentanlage setzt der Bebauungsplan oberirdische Stellplätze fest. Das Parkhaus für das A-Ja-Hotel stellt eine Option dar. Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auch in der Tiefgarage des Maritim-Komplex nachzuweisen. Eine unterirdische Unterbringung wurde aus Kostengründen verworfen.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>turschutzes spricht nichts gegen die Aufgabe der aus der Aqua-Top-Nutzung verbliebenen Parkplätze.</p> <p>Neue Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen.</p>	<p>Die oberirdische Stellplatzanlage wird mit Bäumen begrünt.</p>	
<p>1.4 <u>Bündelung von Leitungstrassen</u></p> <p>Es wird angeregt, Leitungstrassen möglichst zu bündeln. Über Leitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, und diese Tabubereiche für eine aktuelle oder spätere Bepflanzung sollten möglichst klein gehalten werden.</p>	<p>Neue Leitungstrassen werden im Plangebiet nicht angelegt. Im Bereich des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes „Am Leuchtturm“ werden zwei Entwässerungsleitungen der Entsorgungsbetriebe Lübeck zukünftig in einer Trasse zusammengefasst. Diese werden mit einem Leitungsrecht belegt, dieses legt die Pflanzvoraussetzungen fest.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>
<p>1.5 <u>Hinweise zum Umgang mit der Baumschutzsatzung</u></p> <p>Nach Erhalt der konkreten Bestands- und Planungsunterlagen ist zu klären, welche Bäume erhalten werden können bzw. müssen.</p> <p>Im neu aufzustellenden B-Plan muss eine Aussage enthalten sein, wie mit Bäumen zu verfahren ist, die der Baumschutzsatzung unterliegen.</p> <p>Dazu gibt es folgende Möglichkeiten:</p> <p>1. Bäume, die eindeutig erhalten bleiben sollen, sind als "zu erhalten" festzusetzen.</p> <p>Folge: Bäume sind durch B-Plan und durch Baumschutzsatzung geschützt.</p> <p>2. Bäume, die zweifelsfrei beseitigt werden müssen, sind als "nicht zu erhalten" in Karte und/oder Text zu kennzeichnen, Folge: Für das Fällen dieser Bäume findet die Baumschutzsatzung im weiteren Verfahren keine Anwendung, weil diese Bäume gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 der Baumschutzsatzung nicht bzw. nicht mehr geschützt sind und der B-Plan für die Beseiti-</p>	<p>Die Hinweise zur landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme werden im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags berücksichtigt.</p> <p>In Hinblick auf die Eingriffe in den Baumbestand wird eine fachliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.</p> <p>Notwendige Sicherungen von Bäumen werden im B-Plan dann auch festgesetzt.</p> <p>Hinweise auf die Baumschutzsatzung werden im B-Plan geregelt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>gung schon einen entsprechenden Ausgleich festgesetzt hat. Die Ersatzpflanzung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren baurechtlich festzusetzen.</p> <p>3. Bäume, deren Erhalt nicht gesondert zu regeln ist oder von weiteren Planungen und Verfahren abhängig ist, sind weder der einen noch der anderen o. g. Stufe zuzuordnen. Zur klareren Darstellung könnten diese Bäume als "Bestand" dargestellt werden.</p> <p>Folge: Die BSS findet weiterhin Anwendung, d.h. dass hierfür im Bedarfsfall Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen sind und der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden hat.</p>		
<p>1.6 <u>Auswirkungen der Neubauten auf das Landschaftsbild</u></p> <p>Die Errichtung eines bis zu 8-geschossigen Baukörpers an dieser sehr exponierten Stelle wird zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes führen. Die Auswirkungen sind im weiteren Verfahren zu beurteilen. Die beabsichtigte Minimierung zum Strand hin durch die entsprechende Gebäudestellung (Stirnseite zum Strand) wird begrüßt. Die Wirkung des langen Gebäudeteils auf das Landschaftsbild in östliche Richtung (Priwall) hin ist jedoch ebenfalls zu prüfen und zu beurteilen.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wird der Aspekt des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zuge der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei ist örtlich nicht nur singulär der Neubau, sondern auch die Vorprägung durch den „Maritim“-Komplex und auch die Vorgängerbebauung des Kurzentrums/ Aqua-Top zu berücksichtigen.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
<p>1.7 <u>Maßnahmen zur Bepflanzung</u></p> <p>Die beabsichtigte „Ausschöpfung einer Vielzahl von Bepflanzungsoptionen“ wird begrüßt und sollte in der weiteren Planung konsequent verfolgt sowie fest- und umgesetzt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags und beim Entwurf textlicher Festsetzungen zur Bepflanzung berücksichtigt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.12.2014)		
<p>2.1 <u>Berücksichtigung von Artenschutz und Natura 2000</u></p> <p>In der Begründung wird auf die Ergebnisse einer faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung sowie einer FFH-Verträglichkeitsstudie Bezug genommen. Diese liegen den Unterlagen nicht bei, sondern sollen laut Begründung erst im weiteren Verfahren dargelegt werden. Eine abschließende Beurteilung, inwieweit die B-Planung die Belange des Artenschutzes und des Schutzes von Natura 2000-Gebieten hinreichend berücksichtigt, ist deshalb noch nicht möglich.</p> <p>Gemäß der derzeitigen Datenlage und Einschätzung der UNB werden der B-Planung voraussichtlich keine unüberwindbaren artenschutz- oder habitatschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, sofern alle erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.</p>		zur Kenntnis zu nehmen
<p>2.2 <u>Verwendung von vogelfreundlichem Glas</u></p> <p>Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht 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.</p>	Die Hinweise werden im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags geprüft und beim Entwurf textlicher Festsetzungen zum Artenschutz erforderlichenfalls berücksichtigt.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.12.2014)		
<p>3.1 <u>Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Vorschläge für Minderungsmaßnahmen</u></p> <p>Im vorliegenden Entwurf des Umweltberichtes wird unter 6.4.1 Schutzgut Mensch auf die Vorbelastung durch Lärm – unter anderem durch den Schiffsverkehr - hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird/wurde ein Lärmgutachten erstellt (TÜV-Nord-Umweltschutz-GmbH), dessen Ergebnisse im Verlauf des Verfahrens in die Planung einfließen werden. Keine Erwähnung im Umweltbericht finden hingegen die Schadstoffemissionen des Schiffsverkehrs.</p> <p>Hier möchte der Einwander auf die „Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.05.00 Priwall-Waterfront“ hinweisen, die ebenfalls in diesem Jahr und ebenfalls von der TÜV-Nord-Umweltschutz-GmbH (26.03.2014) erstellt wurde. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Plangebiete ist der in der vorliegenden Planung betrachtete Bereich in der Anlage 5 des o.g. Gutachtens vom 26.03.2014 enthalten. Die Anlage 5 beschreibt die Gesamtbelastung mit NO₂ als Jahresmittelwert vor Ort.</p> <p>Die ermittelten Werte für das hier betrachtete B-Plan-Gebiet 32.01.04 liegen zwar unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV, ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass das Gebiet zum zentralen Kurgebiet des Seeheilbads Travemünde gehört. 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 zu weniger als 60 % ausgeschöpft werden (Vorsorgewert).</p> <p>Bewertet man die Anlage 5 der o.g. gutachterlichen Stellung-</p>	<p>Zu dem Themenkomplex Luftschadstoffe liegt bereits eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.01.04 „Travemünde Strandpromenade“ der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit Datum 15.09.2014 vor. Versehentlich wurde das Gutachten im Umweltbericht nicht benannt.</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die prognostizierten Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid an den Immissionsorten im Plangebiet zwischen 24,9 bis 25,5 µg/m³ sowie für Partikel der Größenklasse PM10 bei 20,7 µg/m³ und damit unter den beiden Grenzwerte von jeweils 40 µg/m³ für diese beiden Schadstoffe liegen werden. Die Gesamtbelastung an Partikeln der Größenklasse PM2,5 liegt mit weniger als 16 µg/m³ deutlich unter dem ab 2015 geltenden Grenzwert von 25 µg/m³. Für Benzol ergeben die Berechnungen eine Gesamtbelastung von maximal 1,03 µg/m³ an einem Immissionsort gegenüber einem Grenzwert von 5 µg/m³.</p> <p>Die resultierenden Jahresmittelwerte aller betrachteten Luftschadstoffe liegen deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte der 39. BImSchV.</p> <p>Darüber hinaus kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV für alle zu betrachtenden Schadstoffe ebenfalls eingehalten werden.</p> <p>Der vom Deutschen Heilbäderverband geforderte Vorsorgewert von 24 µg/m³ kann im Bereich des Plangebiets nicht einhalten werden. Der Vorsorgewert wird mit 103 – 106 % geringfügig ausgeschöpft.</p> <p>Wie in der Stellungnahme angeregt, wird im weiteren Ver-</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente					Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
nahme aus diesem Blickwinkel, lautet das Ergebnis wie folgt:					fahren jedoch geprüft, inwieweit sich im Plangebiet zusätzliche Emissionen von Stickoxiden vermeiden lassen. Die Ermittlung, Prüfung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Der Anschluss neuer Baulichkeiten an das bestehende Fernwärmenetz wird angestrebt.	
Schadstoff	Jahres-Gesamtbelastung Teilgebiete SO1 und SO2	Grenzwert 39. Bim-SchV	60% des Grenzwerts (= Vorsorgewert)	Ausschöpfung des Vorsorgewertes		
NO ₂	25 – 30 µg/m ³	40 µg/m ³	24 µg/m ³	104 – 125 %		
<p>FAZIT:</p> <p>Neben der Vorbelastung Lärm im Umweltbericht (Kapitel 6.4.1 Schutzgut Mensch) muss auch die Vorbelastung durch Luftschadstoffemissionen berücksichtigt werden.</p> <p>Als mögliche Folge sollten im Rahmen der Bauleitplanung, da der Spielraum für zusätzliche Emissionen von Stickoxiden im Plangebiet sehr eng sein dürfte, weitere Quellen für Stickoxide (vornehmlich Verbrennungsprozesse, z.B. Verkehrs- und Heizungsemissionen) weitgehend minimiert werden. Z. B.:</p> <p>→ Heizungsemissionen (insbesondere Schwimmbad als großem Wärmeverbraucher)</p> <p>§9 Absatz 23a (Verbot luftverunreinigender Stoffe) und b (Nutzung erneuerbarer Energien) des BauGB bieten hier Ansatzpunkte für die Vermeidung von Emissionen im Plangebiet. Weiterhin könnte der verpflichtende Anschluss ans Wärmenetz der Stadtwerke Lübeck in diesem Fall rechtlich geprüft werden.</p>						

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>→ Verkehrsemissionen</p> <p>Hier könnten Maßnahmen zur Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs und weitgehende Verkehrsvermeidungsstrategien erfolgreich sein.</p> <p>Es wird darum gegeben, verschiedene Alternativen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Schadstoffemissionen im Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. Dieses dient gleichzeitig der Förderung des Klimaschutzes, einem weiteren Ziel der Bauleitplanung (§1 Abs. 5).</p>		
<p>Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 16.12.2014)</p>		
<p>4.1 <u>Redaktionelle Hinweise zur Begründung</u></p> <p>Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum o.g. B-Plan nimmt der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften wie folgt Stellung:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Einwender möchte aber auf ein paar Dinge in der Begründung hinweisen und bittet um Korrektur:</p> <p>S. 7, 2.3, Besser wäre: "Der Eigentumsübergang ist bislang nur teilweise vollzogen."</p> <p>S. 14, 5.3.3, Maritim ist nicht nur Eigentümerin von 628 sondern auch von 20/54. 628 ist nur ein ganz kleines Flurstück an der Grenze zum Aja-Hotel Grundstück. Das eig. Hotelgrundstück ist 20/54.</p> <p>S. 14, 5.3.3. Die Straße Am Brügmanngarten gehört noch zum Umgriff des ehem. Aqua Top Grundstücks und ist mit dem Miteigentumsanteil für Maritim belastet. Sie wird im Zuge der Abwicklung des Maritim-Vertrages erst an den Kurbetrieb übertragen. In diesem Absatz müsste auch beim Fahrrecht wieder das Flst. 20/54 hinzugefügt werden. Dieser Fehler</p>	<p>Die Hinweise werden in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
taucht auch noch an anderen Stellen auf – es wird um Prüfung gebeten (z.B. 5.3.5).		
Nr. 5 Hansestadt Lübeck, 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 01.12.2014)		
<p>5.1 <u>Erstellung eines Abfallkonzepts</u></p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen bleiben die infektionshygienischen Belange des Gesundheitsamts Lübeck weitgehend unberührt unter Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Es wird um Erstellung eines Abfallkonzepts bei Planung und Errichtung von gastronomischen und gewerblich zugelassenen Betrieben gebeten, sowie um Berücksichtigung von ausreichend öffentlichen Sanitäranlagen.</p> <p>Auf vorbeugende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen (z.B. Rattenbefall) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.</p>	Die Stellungnahme betrifft Sachverhalte, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, 3.370 - Feuerwehr (Schreiben vom 25.11.2014)		
<p>6.1 <u>Erstellung eines Brandschutzkonzepts</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die brandschutztechnischen Belange sind im Rahmen der ezureichenden Bauanträge für die dort geplanten Bebauungen zu berücksichtigen. Dabei dürfen die Zugänglichkeiten zur Trave und Strandpromenade sowie zum Residenzbereich des Maritimhotels nicht beeinträchtigt oder behindert werden. Die Sicherstellung von wirksamen Löschmaßnahmen der neu geplanten Bebauungen, aber auch der vorhandenen Bestandsgebäude, ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch aussagekräftige Brandschutzkonzepte nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft Sachverhalte, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.</p> <p>Beim Entwurf der Erschließungselemente werden bereits die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr berücksichtigt.</p>	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, 3.390.23 – Klima, Luft und Lärm (Schreiben vom 16.01.2015)		
<p>7.1 <u>Schutz vor Veranstaltungslärm im Kurgebiet</u></p> <p>Nach Sichtung der Schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord, Auftrags-Nr. 8000649270/914UBS093 vom 28.10.2014), die den Einwendern am 13.01.2015 zur Verfügung gestellt wurden, bestehen noch folgende Anmerkungen bzw. Empfehlungen:</p> <p>Der Einschätzung nach wird das Thema Veranstaltungslärm nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Es ist korrekt, dass für die meisten größeren Veranstaltungen (z.B. Travemünder Woche) schalltechnische Auflagen von der Hansestadt Lübeck erteilt werden. Auch wird bereits bei der Flächenvergabe durch die LTM auf die Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie hingewiesen. Erfahrungsgemäß ist aber davon auszugehen, dass jederzeit, je nach Veranstaltungsart und –dauer (z.B. Konzerte) und auch je nach Windrichtung, Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte möglich sind.</p> <p>In den vergangenen Jahren gab es beispielsweise entsprechende Beschwerden von Hotelgästen und Anwohnern über eine erhöhte Lärmbelastung durch Veranstaltungen, u.a. da sich die Anzahl der Veranstaltungen in den letzten Jahren erhöht hat.</p> <p>Es kann daher nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Hotelgäste hauptsächlich aufgrund der Veranstaltungen nach Travemünde kommen (Gutachten S. 6), da Travemünde auch ein Kurort ist.</p> <p>Fazit:</p> <p>Aus Gründen der Vorsorge empfiehlt der gesundheitliche Umweltschutz/ Immissionsschutz daher, die Bereiche, für die der</p>	<p>Das Thema „Veranstaltungslärm“ wird in der Überarbeitung der Begründung ausführlicher behandelt.</p> <p>Der Lärmpegelbereich wird im nördlichen Teil des Plangebiets auf Lärmpegelbereich III angepasst.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Lärmpegelbereich II errechnet wurde, auf den Lärmpegelbereich III zu erhöhen.		
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 15.12.2014)		
<p>8.1 <u>Schutz vor Veranstaltungslärm im Kurgebiet</u></p> <p>Das in der Begründung auf Seite 23 angegebene Schallschutzgutachten liegt dem Einwander nicht vor. Daher ist nicht nachvollziehbar, welche Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz an den Gebäuden getroffen werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet gehört zu einem großen Teil zum inneren Kurgebiet und hier sind nach Freizeitlärmrichtlinie und TA-Lärm grundsätzlich 45 dB(A) tags und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Diese Werte gelten auch für die vom Kurbetrieb selbst zuzurechnenden Veranstaltungen und die Überschreitungen können nicht allgemein als tolerierbar bewertet werden (siehe Seite 17), da es nicht nur Kurkonzerte sind. Hinzu kommen noch diverse Veranstaltungen an der Uferpromenade und an der Strandpromenade, die zu Anwohner- und Besucherbeschwerden geführt haben. Um Planungssicherheit zu erhalten, sollten die Anzahl und die Lautstärke der Veranstaltungen begrenzt werden.</p>	<p>Das Schallschutzgutachten wurde dem Bereich Immissionsschutz nachgereicht (vgl. auch Stellungnahme Nr. 7).</p> <p>Eine Reduzierung der Anzahl und Lautstärke von Veranstaltungen im Kurgebiet kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.</p>	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, 4.491 Denkmalpflege (Schreiben vom 16.12.2014)		
<p>9.1 <u>Berücksichtigung von Kulturdenkmalen in der Planzeichnung, Schutz der Denkmäler, Schutz von Sichtachsen</u></p> <p>Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege Abteilung Denkmalpflege gibt zum Bebauungsplan 32.01.04 folgende Anregungen und bittet um Berücksichtigung im weiteren Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Die genannten Kulturdenkmale und der städtebauliche Erhaltungsbereich rund um Strandpromenade 1 und 2 werden in der Planzeichnung sowie der Begründung ergänzt.</p> <p>Dachaufbauten auf den Gebäuden im Plangebiet werden in der weiteren Überarbeitung durch Festsetzung im Bebauungsplan in Höhe, Ausdehnung und Gestaltung auf ein Maß beschränkt, dass Beeinträchtigungen der genannten Denk-</p>	teilweise zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>In der Umgebung des Bebauungsplangebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmale Außenallee 10 (Kurhaus-Hotel), Kaiserallee 2 (Casino), Am Leuchtenfeld 1 (Leuchtturm Travemünde), Am Leuchtenfeld 4 (Bootsschuppen). Deren Umgebungsschutzbereiche und Sichtachsen nach § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein reichen in das Bebauungsplangebiet hinein.</p> <p>So bedeuten die neu zu errichtenden Gebäude im SO 3 g Kurgebiet (VII Geschosse) und im SO 2 g Kurgebiet (VIII Geschosse) eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals Am Leuchtenfeld 1 (Leuchtturm), in seiner Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die Umgebung, und bedeuten damit eine Gefahr für seinen Denkmalwert. Dennoch werden diese denkmalpflegerischen Bedenken wegen des hohen öffentlichen Interesses an einer weiteren touristischen Entwicklung Travemündes nicht weiter geltend gemacht.</p> <p>Um diese Beeinträchtigung und Gefahr für den Denkmalwert aber nicht noch zu erhöhen, sollten durch Festsetzungen im Bebauungsplan jegliche Dachaufbauten (Klimaanlagen, überdachte Austritte usw.) sowie Werbeanlagen auf den Dächern der Neubauten ausgeschlossen werden.</p> <p>Die beiden Villen Strandpromenade 1 und Strandpromenade 2 sind erhaltenswerte Überreste der historischen Bebauung an der Strandpromenade vor Errichtung des Maritim-Hochhauses.</p> <p>Eine Einstufung als Kulturdenkmale ist bisher nicht erfolgt. Sie wird aber im Zuge der Inventarisierung nach der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes erfolgen. Die weitere Erhaltung der Gebäude sollte gesichert werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes („E“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), das mindestens die Grundstücke 598/20 und 599/20, besser noch zusätzlich die beiden Öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Straße Am Brüggmanngarten umfasst.</p>	<p>mäler und Sichtachsen so weit wie möglich ausschließt.</p> <p>Ergänzung nach Besprechung:</p> <p>Durch die Planung einer erhöhten Attika wird die Sichtbeziehung von den Promenaden auf Straßenniveau nicht wahrgenommen. Aufgrund der Sichtbeziehung von dem Alten Leuchtturm/ Maritimgebäude werden die Dachaufbauten so geplant, dass diese nicht als störende Elemente wahrgenommen werden. Ein Anteil an begrünten Dachflächen wird im Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen werden im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Damit wären auch wesentliche Sichtachsen auf die Kulturdenkmale Außenallee 10 (Kurhaus-Hotel), Kaiserallee 2 (Casino) gesichert.		
Nr. 10 Hansestadt Lübeck, 5.660-2 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 12.12.2014)		
<p>10.1 <u>Festsetzung von Vollgeschossen für die „Lotsenstation“</u></p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum o.g. Bebauungsplan nimmt der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr wie folgt Stellung:</p> <p>Für die mit der Festsetzung „Lotsenstation“ versehene Fläche sieht der Planentwurf keine Vollgeschossfestsetzung vor. Generell ist eine solche Festsetzung aus hiesiger Sicht erforderlich, da die städtischen Beitragssatzungen die zulässigen Vollgeschosse als maßgebliche Bemessungsgrundlage vorsehen.</p> <p>- Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.</p>	Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in der Planzeichnung ergänzt.	zu berücksichtigen
<p>10.2 <u>Festsetzung der Strandpromenade gem. bestehender verkehrlicher Beschilderung</u></p> <p>Gemäß Planentwurf und dazugehöriger Begründung (Pkt. 5.3.3) ist vorgesehen, ein Teilabschnitt der vorhandenen Strandpromenade zukünftig als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Promenade" festzusetzen. Diese Festsetzung soll ebenfalls für die neu zu gestaltende Verbindung "Am Leuchtenfeld / Strandpromenade" und den Aufenthaltsplatz zwischen der "Stadtbackerei" und der Lotsenstation gelten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzungen weitere straßen- und wegerechtliche Konsequenzen nach sich ziehen würden, die das Verfahren, die Umsetzung bzw. die Ausführung zeitlich verzögern können; die Bezeichnung "Promenade"</p>	Die Promenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die unbestimmte Bezeichnung „Promenade“ wird aus der Legende herausgenommen und durch „Fußgängerbereich“ ersetzt.	Teilweise zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>ist darüber hinaus kein rechtlich gestützter Begriff, der sich straßen- und wegerechtlich abbilden lässt.</p> <p>Im Rahmen eines zurückliegenden Rechtsstreits zwischen der Hansestadt Lübeck und einem Gastronomiebetrieb hat das Obergerverwaltungsgericht in seinem Urteil die Zuwegung zur Strandpromenade und die Strandpromenade selbst straßenrechtlich als "Sonstige öffentliche Straße" bezeichnet.</p> <p>- Es wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr daher dringend empfohlen, das in den o.g. B-Plan einbezogene Teilstück der Strandpromenade aus dem B-Planumgriff herauszunehmen; mindestens jedoch die bestehende verkehrliche Anordnung der Beschilderung durch die Straßenverkehrsbehörde aufrecht zu erhalten.</p>		
<p>10.3 <u>Ausgleich für den Verlust von öffentlichen Parkplätzen</u></p> <p>Aus dem Planentwurf und der dazugehörigen Begründung (Pkt. 5.3.4) geht hervor, dass die bisher auf dem Parkplatz "Am Leuchtturm" bestehenden 180 öffentlichen Parkplätze ersatzlos entfallen sollen. Derzeit verfügt die Maritim-Tiefgarage über insgesamt 900 Parkplätze, wovon 100 fest vermietet sind und bereits jetzt 400 der öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Es wird stark angezweifelt, dass die angedachte, nicht ins Parkleitsystem integrierte Verlagerung der entfallenden Parkplätze ins Parkhaus Maritim und in die Parkgarage der Neubebauung als ausreichender Ersatz anzusehen ist.</p> <p>- Die Straßenverkehrsbehörde fordert einen entsprechend angemessenen Ausgleich, da der Parkdruck unverändert hoch weiter besteht und insbesondere während der Saison und bei Großveranstaltungen diese Flächen dringend benötigt werden.</p>	<p>Die öffentlichen Parkplätze im Bereich des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes „Am Leuchtturm“ entfallen innerhalb des Plangebiets ersatzlos, sie werden auch nicht in die Tiefgaragen des „Maritim“-Komplexes oder des geplanten neuen Hotels verlagert. Für neue öffentliche Parkplätze ist innerhalb des Plangebiets kein Raum. Mit dem Entwurf zum „Parkraumkonzept Travemünde“ hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung bereits ein Konzept vorgelegt, wie sich der ruhende Verkehr in Travemünde unter Berücksichtigung des Wegfalls bzw. der Kapazitätsreduzierung mehrerer größerer öffentlicher Parkplätze in Zukunft organisieren lässt. Insbesondere muss auch die stark saisonale bzw. veranstaltungsabhängige Auslastung in Betracht gezogen werden. So zeigt eine Auswertung der KWL GmbH als Betreiber des Parkplatzes „Am Leuchtturm“, dass im Jahr 2014 selbst an ausgewählten Sommerwochenenden (06.07., 03.08.) nur eine Auslastung von knapp 60 % erreicht werden konnte. Lediglich bei der Travemünder Woche konnte eine Vollausslastung erreicht werden. Aus wirt-</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
	<p>schaftlicher Betrachtung und unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Auslastungszahlen kann auf die Parkplätze „Am Leuchtturm“ verzichtet werden. Zur Abdeckung der Spitzenbedarfe an ausgewählten Veranstaltungstagen sieht das Parkraumkonzept vor, verstärkt Bedarfsparkplätze am Ortsrand zu nutzen. Als Optionen für die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Kurgebiet kommen ein Parkhausneubau am Godewind / Am Fahrenberg sowie ein Parkhausneubau am Lotsenberg in Betracht.</p>	
<p>10.4 <u>Gefahrpotenzial durch private Stellplätze entlang öffentlicher Straße</u></p> <p>Der Planentwurf sieht vor, 30 oberirdische Stellplätze quer zur später öffentlichen Zufahrtsstraße zum Parkhaus Maritim anzuordnen. Aufgrund des dort herrschenden Zweirichtungsverkehrs birgt das Ein- und Ausparken, auch für die dort ggf. zu führenden Fußgänger und Radfahrer, kein geringes Gefährdungspotential. Der Entwurf geht aus hiesiger Sicht nicht auf alternative – und offensichtlich vorhandene – Unterbringungsmöglichkeiten dieser Stellplätze ein.</p> <p>- Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde fordern, diese Stellplätze auf dem Gelände der geplanten Ferienwohnungen unterzubringen, da sie von dort gefahrlos anfahrbar sind.</p>	<p>Die angesprochene Straße dient der Zufahrt zum „Maritim“-Komplex“, zum neu zu errichtenden Hotel und den Ferienwohnungen.</p> <p>In der Überarbeitung der Planung werden die privaten Stellplätze an der öffentlichen Straße auf dem Parkplatz des Apartmenthauses integriert.</p>	zu berücksichtigen
<p>10.5 <u>Festsetzung der Zufahrtsstraße als Privatstraße statt als öffentliche Straße; Kostentragung</u></p> <p>Es ist gemäß der Begründung (Pkt. 5.3.3) geplant, die derzeit noch private Zufahrt zur Maritim-Tiefgarage als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen. Diese Maßnahme wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr aufgrund fehlender, dann erforderlicher finanzieller Mittel und aufgrund</p>	<p>Die Festsetzung als öffentliche Straße erfolgt, um die jederzeitige Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen im „Maritim“-Komplex, zum neu zu errichtenden Hotel und den Ferienwohnungen zu ermöglichen. Zudem wird durch die Festsetzung als öffentliche Straße die öffentliche Durchgängigkeit zwischen dem geplanten Landschaftspark auf dem Leuchtfeld und der Strandpromenade gesichert. Die Alternative</p>	teilweise zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>nicht vorhandener Notwendigkeit nicht befürwortet. Der gemäß B-Planentwurf vorgesehenen Nutzung steht der Status einer privaten Zufahrtsstraße nicht entgegen. Vertraglich kann der Investor/Projektentwickler verpflichtet werden, einen entsprechenden Ausbau der Zufahrt vorzunehmen.</p> <p>- Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde lehnen die Ausweisung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ab.</p> <p>Eine öffentliche Widmung hat für die Hansestadt Lübeck sowohl straßen- und wegerechtliche, als auch straßenbau- und erschließungstechnische Folgen, die im Entwurf bisher sowohl planerisch, als auch kostenmäßig unberücksichtigt sind. Finanzielle Auswirkungen beziehen sich dann nicht nur auf die einmalige Herstellung, sondern auch auf die laufende Unterhaltung.</p> <p>- Es ist eine öffentliche Beleuchtung an der dann öffentlichen Zufahrtsstraße vorzusehen.</p> <p>- Es wird angeregt, den vorhandenen ca. 1,50 m breiten Gehweg nördlich der Zufahrt aufzuheben und zugunsten der Sicherheit durch einen richtlinienkonformen 2,00m breiten Gehweg südlich der Zufahrt mit Anbindung an den Durchgang zur Strandpromenade zu ersetzen.</p> <p>- Am Ende der öffentlich dargestellten Zufahrt ist eine zwar private, aber dennoch qualifiziert ausgestaltete Wendeanlage herzustellen.</p>	<p>wäre eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Aufgrund der erheblichen Länge der Straße und der hohen Anzahl der Eigentümer, deren Gebäude bzw. Wohnungen durch diese Straße erschlossen werden, stellt dies keine sinnvolle Alternative dar.</p> <p>Die anfallenden Kosten für die notwendige Höhenanpassung der Straße werden vom Investor übernommen. Danach erfolgt die Übergabe der Straße an die HL. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen geht zu Lasten der HL.</p> <p>Der Gehweg wird in seinem jetzigen Bestand verbleiben. Eine Verlegung auf die Seite des Grundstücks des Investors wird nicht erfolgen.</p>	
<p>10.6 <u>Berücksichtigung einer normgerechten Wendemöglichkeit am Ende der Straße „Am Leuchtenfeld“</u></p> <p>Der Planentwurf sieht am Ende der Straße "Am Leuchtenfeld" eine Fläche vor, die zum Teil als "Straßenverkehrsfläche" und zum Teil als "Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbe-</p>	<p>Bei der Umsetzung der Planung wird eine normgerechte Wendeanlage berücksichtigt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>stimmung" definiert ist. Es ist nicht erkennbar, ob die Wendemöglichkeit baulich ausgestaltet wird.</p> <p>- Die Straßenverkehrsbehörde und der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordern für den Lieferverkehr eine baulich qualifiziert ausgestaltete Wendeanlage.</p> <p>Dieser Stellungnahme wird zusätzlich –wenn auch teilweise bereits eingeflossen- die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde als Anlage 1 mit der Bitte um Beachtung beigefügt.</p>		
<p>Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 08.12.2014)</p>		
<p>11.1 <u>Festsetzung der Strandpromenade gem. bestehender verkehrlicher Beschilderung</u></p> <p>Die Strandpromenade soll als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsbehörde geht davon aus dass die bestehende verkehrliche Anordnung der Beschilderung bestehen bleibt.</p>	<p>Die bestehende verkehrliche Anordnung für die Strandpromenade kann bestehen bleiben.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
<p>11.2 <u>Ausgleich für den Verlust von öffentlichen Parkplätzen; Gefahrpotenzial durch private Stellplätze entlang öffentlicher Straße; Berücksichtigung einer normgerechten Wendemöglichkeit am Ende der Straße „Am Leuchtenfeld“</u></p> <p>Die bisher auf dem Parkplatz „Alter Leuchtturm“ bestehenden 180 öffentlichen Parkplätze sollen ersatzlos entfallen. Die Straßenverkehrsbehörde fordert einen entsprechenden Ausgleich, da der Parkdruck unverändert hoch weiter besteht und insbesondere während der Saison und bei Großveranstaltungen (Travemünder Woche) diese Flächen dringend benötigt werden.</p> <p>Die 30 oberirdischen Stellplätze für die Ferienwohnungen sind</p>	<p>Zum Ausgleich des Verlustes öffentlicher Parkplätze vgl. Abwägung zu 10.3</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>auf den dazugehörigen Parkplatz zu verlegen, da sie von dort gefahrlos anfahrbar sind. Am geplanten Standort besteht Zweirichtungsverkehr zum Parkhaus, was bei einer Queraufstellung vermeidbare Gefährdungen, auch für die dort zu führenden Fußgänger und Radfahrer, verhindert.</p> <p>Da es sich um eine interne Erschließungsstraße handelt, kann es sich nur um eine Privatstraße handeln, so dass diese Stellplätze auf privatem Grund eingerichtet werden können.</p> <p>In der Straße Am Lotsenfeld ist eine baulich ausgestaltet Wendefläche, u.a. für den Lieferverkehr der geplanten Ladenzeile, zu schaffen.</p>	<p>Es ist eine öffentliche Straße geplant. Zu dem Gefahrenpotenzial durch private Stellplätze entlang öffentlicher Straße vgl. Abwägung zu 10.4</p> <p>Zur Berücksichtigung einer normgerechten Wendemöglichkeit am Ende der Straße „Am Leuchtenfeld“ vgl. Abwägung zu 10.6</p>	<p>zu berücksichtigen</p> <p>zu berücksichtigen</p>
<p>Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Lübeck Port Authority (Schreiben vom 17.12.2014)</p>		
<p>12.1 <u>Berücksichtigung zusätzlicher Parkplätze für Sportbootliegeplätze an der Travepromenade</u></p> <p>Anlässlich der Neugestaltung der Travepromenade in Lübeck-Travemünde haben die Einwender per E-Mail vom 10. November 2014 14:56 gegenüber den Kurbetrieben Travemünde und der Stadtplanung angemerkt, dass die LPA für die Sportbootliegeplätze keine eigenen landseitigen Parkplätze anbieten kann; das Gleiche gilt für die landseitigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Sobald der LYC nun Liegeplätze zurückgibt, zeigt sich der Regelungsbedarf. Ein Lösungsansatz ergibt sich aus dem Nutzungsvertrag mit dem LYC.</p> <p>Parallel baten die Einwender, bei den landseitigen Überplanungen in näherer Umgebung Landflächen für Parkplätze zu berücksichtigen. Im Bereich Ostpreußenkai bis Priwallfähre</p>	<p>Es werden keine zusätzlichen Parkplätze für Sportbootliegeplätze in dem Bebauungsplan ausgewiesen. Die Planungen betreffen überwiegend private Grundstücksflächen. Es werden nur die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück gesichert.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>sind auf der Travemünder Seite 97 Liegeplätze für Sportboote vorhanden. Bei einer Quote von 3:1 sind für die 97 Liegeplätze rund 33 PKW-Stellplätze vorzusehen.</p> <p>Sie baten daher bei der weiteren Planung der Travepromenade und des angrenzenden Areals die <u>33 PKW-Stellplätze</u> für die bei der LPA vorhandenen Sportbootliegeplätze zu berücksichtigen.</p> <p>Hierzu gab es eine Nachfrage und einen telefonischen Austausch mit dem Bereich Stadtplanung. Die Sportboothafenverordnung gibt zwar nicht das Verhältnis von 1:3 vor. Die Liegeplätze seien aber besser zu vermarkten, wenn auch landseitig ein entsprechendes Angebot gemacht werden kann. Es wurde vereinbart zu klären, ob auch öffentliche Parkplätze ausreichend sind; die Antwort steht noch aus.</p> <p>Zu dem o. g. B-Plan-Entwurf bleibt die Anforderung bestehen. Mit dem Wegfall der Parkplätze "Trelleborgallee" und "Am Leuchtturm" (Seite 9 der Begründung) wird sich die Lösung für die Problematik umso dringender. Es wird gebeten, 33 PKW-Stellplätze bei der B-Planung zu berücksichtigen.</p>		
<p>Nr. 13 – Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein (Schreiben vom 08.01.2015)</p>		
<p>13.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in 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>Es wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsab-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>sichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplans nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>		
Nr. 14 Kabel Deutschland (Schreiben vom 17.12.2014)		
<p>14.1 <u>Allgemeine Hinweise zur frühzeitigen Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem Leitungsträger</u></p> <p>Eine Erschließung des Gebiets erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn die Planverfasser an einem Ausbau interessiert sind, sind Kabel Deutschland gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Es wird gebeten, sich dazu mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:</p> <p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH <input type="checkbox"/> Neubaugebiete KMU <input type="checkbox"/> Südwestpark 15 <input type="checkbox"/> 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Es wird gebeten, einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage beizulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird an die Entwickler / Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
Nr. 15 Landeskriminalamt SG 323 (Schreiben vom 09.12.2014)		
<p>15.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelbelastung</u></p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans wird um einen Hinweis zur potenziellen Kampfmittelbelastung und zum Untersu-</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.</p> <p>Es wird gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>chungserfordernis ergänzt.</p> <p>Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind bezüglich des Untersuchungserfordernisses durch den Kampfmittelräumdienst informiert worden.</p>	
<p>Nr. 16 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Schreiben vom 11.12.2014)</p>		
<p>16.1 <u>Maßnahmen aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet</u></p> <p>Das Plangebiet ist, soweit dies aus den dem Einwender vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden.</p> <p>Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. 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, 	<p>Die genannten Anforderungen an den Hochwasserschutz werden zum Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan (hochwassersichere Lage von Aufenthaltsräumen) und zum Teil in der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> • 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>Empfehlungen</p> <p>Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m schlägt der Einwender im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, 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. • Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m <p>Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmerung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>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>Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in der geplanten Neuaufstellung des B-Plans Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.</p> <p>Im Plangebiet ist im Bereich der Standpromenade eine Ufermauer vorhanden, die nur einen bedingten Hochwasserschutz bei extremem Ostseehochwasser bietet. In diesem Fall sind Schäden im Plangebiet durch Hochwasser nicht auszuschließen.</p> <p>Es besteht ebenfalls Überflutungsgefahr, wenn Hochwasser aus dem Bereich der Travepromenade in das Plangebiet eindringt. An dieser Promenade ist keine Hochwasserschutzanlage vorhanden.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine An-</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>sprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p>		
<p>Nr. 17 Netz Lübeck (Schreiben vom 15.12.2014)</p>		
<p>17.1 <u>Anschluss der Plangebiets an die Fernwärme</u></p> <p>Es bestehen von Seiten der Netz Lübeck GmbH (ehemals Stadtwerke Lübeck Netz GmbH) grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gas- bzw. Wärmeversorgung wird mitgeteilt, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.</p> <p>Bezüglich der Wärmeversorgung sind die Grundstücke in dem hier ausgewiesenen B-Plan mit Fernwärme erschlossen. Das ehemalige Gebäude an der Strandpromenade Maritim – Aqua Top wurde in der Vergangenheit mit Fernwärme versorgt.</p> <p>Die Einwender nehmen Bezug auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 26.01.2012, die FW in Lübeck auszubauen und weisen auf den interfraktionellen Antrag auf der 11. Sitzung der Bürgerschaft der HL hin, dass der Fernwärmeausbau in Lübeck rechtssicher zu gestalten ist. Letzterer wurde von der</p>	<p>Ein Anschlusszwang wird mangels rechtlicher Grundlage nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anbindung neuer Baulichkeiten an das bestehende Fernwärmenetz wird jedoch vom Vorhabenträger angestrebt.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>Bürgerschaft am 12.11.2014 angenommen.</p> <p>Auf dieser Grundlage wird gebeten, in den B-Plan mit aufzunehmen, dass neu zu errichtende Gebäude an die vorhandene Fernwärmetrasse anzuschließen sind.</p>		
<p>17.2 <u>Berücksichtigung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u></p> <p>Es bestehen von Seiten der Netz Lübeck GmbH (ehemals Stadtwerke Lübeck Netz GmbH) grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gas- bzw. Wärmeversorgung wird mitgeteilt, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.</p> <p>Bezüglich der Wärmeversorgung sind die Grundstücke in dem hier ausgewiesenen B-Plan mit Fernwärme erschlossen. Das ehemalige Gebäude an der Strandpromenade Maritim – Aqua Top wurde in der Vergangenheit mit Fernwärme versorgt.</p> <p>Die Einwender nehmen Bezug auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 26.01.2012, die FW in Lübeck auszubauen und weisen auf den interfraktionellen Antrag auf der 11. Sitzung der Bürgerschaft der HL hin, dass der Fernwärmeausbau in Lübeck rechtssicher zu gestalten ist. Letzterer wurde von der Bürgerschaft am 12.11.2014 angenommen.</p> <p>Auf dieser Grundlage wird gebeten, in den B-Plan mit aufzunehmen, dass neu zu errichtende Gebäude an die vorhandene Fernwärmetrasse anzuschließen sind.</p> <p>Hinsichtlich der Versorgungsleitungstrassen, die nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen liegen bzw. gelegt werden, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH einzutragen. Um Wartungszwecke,</p>	<p>Die vorgebrachten Belange der Netz Lübeck GmbH können in der weiteren Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, indem die Festsetzungen zu den Leitungsrechten angepasst werden.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>Reparaturarbeiten und Störungsbehebungen ausführen zu können, muss eine Zugangsberechtigung zum Gelände für Netz Lübeck GmbH-Mitarbeiter/ -Fahrzeuge und Drittbeauftragte jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Dieses Recht ist nur teilweise für die in Betrieb befindlichen Leitungen berücksichtigt. Es wird daher gebeten, für die markierten Trassen in den beigefügten Bestandsplanausschnitten ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich einzupflegen.</p> <p>Des Weiteren verläuft die geplante Baugrenze des Gebäudes VII teilweise über die vorhandene Fernwärmetrasse. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist grundsätzlich nicht zulässig. Es wird um entsprechende Berücksichtigung gebeten.</p>		
<p>Nr. 18 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 09.12.2014)</p>		
<p>18.1 <u>Festsetzung zur Sicherung der Belange der Seeschifffahrt; Sicherung von Leitungstrassen des WSA</u></p> <p>Zu dem o. g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zur Wahrung seiner Belange bittet der WSV jedoch noch Folgendes in den Plan aufzunehmen:</p> <p>Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 Schiff-</p>	<p>Die genannte Festsetzung wird in den Bebauungsplan 32.01.04 aufgenommen.</p> <p>Der Begriff „Lotsenstation“ wird in Plan und Begründung durch „Verkehrszentrale“ ersetzt. Die übrigen redaktionellen Änderungen werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Die im Text beschriebenen Teilgebiete I und II beziehen sich auf den derzeit gültigen Bebauungsplan und sind daher nicht in der Planzeichnung eingetragen.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>fahrtszeichen ist unzulässig.</p> <p>Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.</p> <p>Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Begriff "Lotstation" durchgehend, sowohl im Text als auch im Plan, durch die Bezeichnung "Verkehrszentrale" zu ersetzen ist.</p> <p>Die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sind darüber hinaus an folgenden Textstellen betroffen:</p> <p>Pkt. 2.3 - Als Eigentümer des Flurstücks 634 (alt 20/62 + 136) ist richtigerweise die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Planungsbereiches sind mit der Fläche GF1 das Flurstück 634 sowie dem südlichen Bereich der Promenade das bundeseigene Flurstück 1/38 betroffen. Hierüber besteht ein Nutzungsvertrag mit dem Kurbetrieb Travemünde mit der Zweckbestimmung "öffentliche Promenade".</p> <p>Pkt. 2.4 - Die im Text beschriebenen Teilgebiete I und II mit den entsprechenden Festlegungen sind in der Planzeichnung bislang nicht dargestellt und wären ggf. noch zu ergänzen.</p>		
<p>18.2 <u>Sicherung von Leitungstrassen des WSA</u></p> <p>Pkt. 5.3.3 - Pkt. 5.3.5 b) Energie-, Wärme- und Trinkwasserversorgung</p> <p>Pkt. 5.3.5 d) Leitungstrasse Wasser- und Schifffahrtsamt - Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1,7,8 berücksichtigen nicht die grundbuchlich gesicherten, beschränkten persönli-</p>	<p>Die vorgebrachten Belange des WSA können in der weiteren Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, indem die Festsetzungen zu den Leitungsrechten angepasst werden.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>chen Dienstbarkeiten zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).</p> <p>Die Leerrohrtrasse des WSA Lübeck inklusive der Kabel mit den Kabelschächten aus dem Jahr 2010 ist grundbuchlich für die Flurstücke 628 und 629 (früher Flurstück 20/100) gesichert. Demnach ist die Leitungstrasse in einer Breite von 2 m weder zu bebauen noch mit Gehölzen oder Bäumen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind alle Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitung gefährden. Diese Trasse ist im Plan als GFL 9 bislang nicht vollständig dargestellt. Der Verlauf ist der anliegenden "Flurkarte mit Leitungsrechten" zu entnehmen. Trasse, Schutzstreifen, Überbauungsverbot und Wegerecht sind in den Plan mit aufzunehmen. Durch die Bebauung auf der Baufläche B in der Sonderfläche S01 Kurgebiet und das Gehrecht G2 dürfen die grundbuchlich gesicherten Rechte der WSV nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Weitere Leitungen der WSV befinden sich auf den Flurstücken 137 und 1/35, 20/93 sowie auf dem Flurstück 634, siehe Anlagen "Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte" und "Kabellageplan Neubau Vkz bis Maritim". Diese Kabel dienen dem Betrieb von Schifffahrtszeichen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.</p> <p>Die zuverlässige Funktion der Kabelanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.</p>		
<p>18.3 <u>Information des WSA über Baumaßnahmen</u></p> <p>Das WSA Lübeck ist mindestens vier Wochen vorher über geplante Bauarbeiten in den relevanten Bereichen zu informieren.</p> <p>Generell werden alle Kabelführungswege und Richtfunkstre-</p>	<p>Der Hinweis wird an den Bauherrn / die Bauordnungsbehörde weitergegeben.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>cken im Bereich der GDWS, Außenstelle Nord von der BüMVt-Netz der Fachstelle Maschinenwesen Nord, beim WSA Kiel-Holtenau, Blenkinsopstraße 7, 24768 Rendsburg verwaltet. Bei Baumaßnahmen, Schadensbehebung usw. ist immer die BüMVtNetz federführend. Deshalb empfiehlt der Einwender, im weiteren Verfahren auch die BüMVt-Netz direkt zu beteiligen</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken ebenfalls geprüft wurde. Da die Richtfunkstrecke zwischen der Verkehrszentrale und der Anlage auf dem Maritim zwischenzeitlich aufgegeben wurde, sind keine Einschränkungen hinsichtlich Gebäudehöhen aus Sicht der WSV erforderlich.</p>		
<p>Nr. 19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 11.12.2014)</p>		
<p>19.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Landesverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst.</p> <p>Die Bundeswehr hat aber keine Einwände/ Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Maximale Bauhöhe bis 8 Stockwerke (ca. 24 m).</p> <p>Das Maritim Hochhaus verbleibt bei einer Höhe von 119 m.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist <u>in diesem Fall</u> nicht weiter notwendig.</p> <p>Bei Änderung der Bauhöhe (über 30m) über Grund ist das Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 20 Amt Schönberger Land (Schreiben vom 12.01.2015)		
<p>20.1 <u>Berücksichtigung benachbarter Natura 2000-Gebiete in der Umweltprüfung</u></p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan 32.01.04 möchte die Stadt Dassow ihre Stellungnahme abgeben.</p> <p>Die Stadt Dassow hat zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Sache keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 1.700 m zum FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.</p> <p>Daher muss sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung aller Bauleitplanungen der Hansestadt Lübeck und Dassow auf das FFH Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ keine negativen Auswirkungen erfolgen.</p>	<p>Im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 32.01.04 wird eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit vorgenommen. Diese berücksichtigt auch angrenzende FFH-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
Nr. 21 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 15.12.2014)		
<p>21.1 <u>Allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung</u></p> <p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter - die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Lübeck.</p> <p>Seitens des NABU bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die erneute touristische Nutzung und Bebauung an dieser Stelle. Ob die – zwar wünschenswerte - Neuschaffung eines Schwimmbades eingedenk der ernüchternden Erkenntnisse hinsichtlich des früheren Aqua-Top-Bades (bis zum Ab-</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags geprüft und beim Entwurf textlicher Festsetzungen berücksichtigt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>riss gab es hierfür keine Kosten-Amortisation!) sich als sinnvoll erweisen wird, erscheint eher fraglich.</p> <p>Aussagen, Anregungen oder Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht können erst im weiteren Verfahrensverlauf nach Vorliegen des jetzt angekündigten Umweltberichts getroffen werden. Wünschenswert erscheint in jedem Fall, dass angesichts der massiven Baukörper im nahen Umfeld so viel wie möglich "Grossgrün" erhalten bleibt und ggf. auch neu angepflanzt wird.</p>		
<p>Nr. 22 Bundesnetzagentur (Schreiben vom 25.11.2014)</p>		
<p>22.1 <u>Keine Auswirkungen auf Richtfunkstrecken</u></p> <p>Die von 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, wird Folgendes mitgeteilt:</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 im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. • Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwer- 	<p>Da in Hinblick auf die Lage und Bauhöhe der neu zu errichtenden Gebäude in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ keine Bedenken geäußert wurden und ansonsten im Bebauungsplan nur bestandsgemäße Gebäudehöhen festgesetzt werden, sind nach Einschätzung des Plangebers keine Auswirkungen auf Richtfunkstrecken gegeben.</p> <p>Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wurde als Betreiber des Landradars beteiligt und hat in Hinblick auf die Planfestsetzungen keine Bedenken geäußert.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>ke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. • Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben hat der Einwender eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können die dazu von ihm 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>In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2).</p> <p>Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt.</p> <p>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"> • Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfiehlt der Einwender, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. • Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Der Einwender möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum seiner Mitteilung gilt. • Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. • Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Travemündener Strandpromenade, dem Gegenstand des Bebauungsplanes 32.01.04, ein Landradar. Betreiber dieses Radars ist das Wasser- und Schifffahrtsamt, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck. 		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>Auch hier empfiehlt der Einwender, sich mit dem Betreiber des Radars in Verbindung zu setzen und ihn in die weiteren Planungen einzubeziehen.</p> <p>Der Einwender hofft, dass er dem Anliegen der Planverfasser entsprochen hat und seine Mitteilung von Nutzen ist. Sollten noch Fragen offen sein, so steht zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk gern zur Verfügung).</p> <p>Anliegend werden die Planunterlagen wieder zurück gesandt.</p>		
<p>Nr. 23 LBV-SH, Luftfahrtbehörde (Schreiben vom 07.01.2015)</p>		
<p>23.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Vorhabens der Stadt Lübeck, befindet sich innerhalb des Anlagenschutzbereiches des Drehfunkfeuers Lübeck.</p> <p>Gemäß §18a LuftVG entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF), ob durch die Errichtung der Bauwerke Flugsicherungsanlagen gestört werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme durch die Luftfahrtbehörde bzw. des BAFs ist erst im konkreten Genehmigungsverfahren und nach Angabe genauen Standortes sowie der Gesamthöhe (geografische Koordinaten nach WGS 84 und Höhe über Grund, Höhe über NN) möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>Nr. 24 Kurbetrieb Travemünde (Schreiben vom 09.12.2014)</p>		
<p>24.1 <u>Vergrößerung des Baufensters im SO Hafen</u></p> <p>Die Einwender begrüßen die Darstellung eines Baukörpers innerhalb des Sondergebietes „Hafen“ (vgl. Text 5.2.1.2). Es bietet die Möglichkeit zur Neuformulierung einer qualitätsvollen</p>	<p>Das Baufenster wird auf 9 m belassen, da bei 12 m Bautiefe der Grenzabstand zur benachbarten Grenze zur Wasserschutzpolizei nicht mehr gewährleistet wird.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>Fassung des geplanten Fährplatzes. Im Hinblick auf bereits geführte Gespräche mit möglichen Investoren hat sich gezeigt, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb und hierzu zählt insbesondere auch ein ausreichend großer Bereich für die Indoorgastronomie, die im Plan dargestellte Breite von 9 Metern sehr knapp bemessen ist. Es wird deshalb angeregt, die Breite des Gebäudes auf 12 Meter zu vergrößern.</p>		
<p>Nr. 25 Lübeck Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 15.12.2014)</p>		
<p>25.1 <u>Berücksichtigung von Leitungstrassen</u></p> <p>Die Entsorgungsbetriebe haben zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:</p> <p>In der Planzeichnung ist im Bereich der Trelleborgallee im ursprünglichen Bebauungsplan eine abwassertechnische Anlage festgesetzt worden. Diese Anlage besteht schon seit den 70er Jahren nicht mehr. Diese Festsetzung wird nicht mehr benötigt.</p> <p>Für die verschiedenen Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind in der Satzung und auf der Planzeichnung detaillierte Angaben zu machen für wen diese Rechte einzutragen sind.</p> <p>GFL1 - Die Rechte sind richtig dargestellt.</p> <p>GFL2 - Die vorhandenen Leitungen auf dem Flurstück 20/84 sind privat. Daher sind die Rechte zu Gunsten der Eigentümer SO 1 festzusetzen.</p> <p>GFL 3 (Bezeichnung GFL 2 ist auf 20/99 falsch)</p> <p>Auf dem Flurstück 20/99, 625, 630 und 20/79 sind die GFL zu Gunsten der EBL festzusetzen.</p> <p>Sollte die Zufahrt zur Tiefgarage nicht als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche ausgewiesen werden, sind für die dort vorhan-</p>	<p>Die genannten Leitungstrassen werden in der Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>denen öffentlichen Entwässerungsleitungen ebenfalls GFL zu Gunsten der EBL festzusetzen.</p> <p>In der Begründung sind die Aussagen zur „Kläranlage“ zu entfernen.</p> <p>Ergänzend zu den Aussagen zum Hochwasserschutz sind ergänzende Maßnahmen hinsichtlich der Überflutungsvorsorge, z. B. Notwasserwege, im Bebauungsplan darzustellen. Hierzu sind ein topographisches Aufmaß bzw. geplante Geländehöhen erforderlich.</p> <p>Die Entsorgungsbetriebe weisen bereits jetzt darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung sichergestellt werden muss, dass sämtliche Leitungstrassen zur Unterhaltung mit großen Fahrzeugen befahren werden müssen.</p>		
<p>Nr. 26 Hansestadt Lübeck, 1.201 – Bereich Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 09.12.2014)</p>		
<p>26.1 <u>Fehlende Angaben zu Kosten</u></p> <p>Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung können keine konkreten Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht gemacht werden, da die Kosten betragsmäßig nicht aufgeführt sind.</p> <p>Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/Auszahlungen herzustellen ist.</p> <p>Mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in den Finanzplan / das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.</p>	<p>Angaben zu Kosten werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

**Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top -
Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 28.05.2015**

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Bürger aus Dassow (Schreiben vom 19.12.2014)		
<p>1.1 <u>Verstoß gegen Vergaberichtlinien</u></p> <p>Im Rahmen des europaweiten zweistufigen Bieterverfahrens um das Grundstück Strandpromenade 1 in Travemünde (ehem. Aqua Top) wurden die Vergaberichtlinien und das geltende EU-Recht außer Acht gelassen.</p> <p>Eine Anhandgabe bzw. ein Verkauf an die DI Deutsche Immobilien AG ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.</p> <p>Ein Verkauf des Grundstücks fand bislang nicht statt. Die Bebauung des Grundstücks durch Nichteigentümer ist auch deshalb nicht möglich.</p>	<p>Das in Rede stehende Grundstück wurde verkauft. Die Fragen des Vergabeverfahrens sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
Nr. 2 Bürger aus Itzehoe (Schreiben vom 22.12.2014)		
<p>2.1 <u>Doppelnutzung von Stellplätzen</u></p> <p>In ihrer Eigenschaft als Miteigentümer der Wohn- und Gewerbeanlage der Maritim-Residenz Lübeck – Travemünde, Trelleborg 2 mit zwei Wohnungen fühlen sich die Einwender wie nachstehend aufgeführt beeinträchtigt:</p> <p>Die Doppelnutzung von Stellplätzen ist durch das neue Objekt in der vorgesehenen Form nicht zulässig nach LBO. Es fehlt auch die Festlegung der Zahl für schwerbehinderten Parkplätze.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses und einer Stellplatzanlage. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs können damit jeweils auf den eigenen Grundstücken erfüllt werden.</p> <p>Sofern die Option einer Nutzung von Stellplätzen in der Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes durch die Eigentümer des neuen Hotels im Teilgebiet „SO 3“ weiterverfolgt wird, wird hierzu eine vertragliche Regelung mit dem Maritim zu schließen sein. Bestimmungen der LBO stehen dem nicht entgegen.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>2.2 <u>Zuwegung zum „Maritim-Komplex“</u></p> <p>Bisher war das Erbbaurechtsgrundstück, deren Miteigentümer die Einwender sind, direkt über die öffentlichen Straßen Außenallee, Trelleborg Allee durch Fußwege bzw. Garagenzufahrt sowie Rampe erreichbar, die Bestandteile des Erbbaugrundstücks mit seinem Grundstücksteil waren. Die Straßenflächen sind von dem Erbbaugrundstück ohne deren Zustimmung einfach abgetrennt worden. Die Fußwegeerschließung zu den Maritim Residenz-Wohnungen ist in dem Lageplan nicht enthalten, das gleiche gilt für den Grundstücksanteil vor dem vorhandenen Fußweg. Es handelt sich bei der vorstehenden Abtrennung um die neu gebildeten Flurstücke Nr. 631 und 633. Es wird gefragt, wie man diese Flurstücke widmen will, so dass das Maritim Hotel, Residenz – mit behindertengerechten Fußweg sowie der ursprünglichen Rampenauffahrt und Garagenzufahrt und mit erforderlichem Rettungsweg für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge erreicht werden kann. Die Abtrennung der Flurstücke 631 und 633 ist nach Auffassung der Einwender ein eindeutiger Rechtsverstoß. Die Planverfasser hätten vorher die Erbbauberechtigten dazu anhören und deren Zustimmung einholen müssen. Aus dem Lageplan geht die Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und die Wege für den gehbehindertengerechten Besucher bzw. Eigentümer der Wohnungen nicht hervor. Im alten B-Plan waren diese vorhanden.</p>	<p>Die Flurstücke 631 und 633 waren einzig und allein mit einem Erbbaurecht zugunsten der Maritim Hotelgesellschaft mbH belastet. Die Wohnungserbbauberechtigten des Flurstücks 20/54 (Maritim Gebäude-Komplex) haben an den vorgenannten Flurstücken keine Rechte. Eine Zustimmung zur Aufhebung des Erbbaurechtes an diesen Teilflächen war damit nicht erforderlich. Die Flurstücke 631 und 633 werden künftig öffentlich gewidmet. Damit ist eine öffentliche Zuwegung gegeben. Weiterhin werden Gehrechte südlich und östlich des Maritim-Grundstücks gesichert.</p> <p>Die Rettungswege für die Feuerwehr sind im Entwurf berücksichtigt. Für die derzeitige, provisorische Rampe zur Liegendrettung wird ein Ersatz geschaffen. Die Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr ist im Kaufvertrag über den Verkauf der ehem. Aqua Top Flächen gesichert.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>
<p>2.3 <u>Schallschutz</u></p> <p>Es sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schallschutzwerte nach dB im neuen B-Plan festzuschreiben. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Schallschutzmaßnahmen vom Verursacher bezahlt werden müssen. Gegen den jetzigen o.a. B-Plan und Satzungsentwurf legen die Einwender Widerspruch ein.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.</p> <p>Freizeitlärm in Form von Kurkonzerten und anderen Veranstaltungen (z.B. Travemünder Woche) im nördlich des Plangebiets gelegenen Brügmanngarten führt in den Sondergebieten SO 1-3 voraussichtlich zu Überschreitungen der einschlägigen</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
	<p>Orientierungswerte. Da diese Immissionen jedoch nur aperiodisch und in einer begrenzten Zahl von Ereignissen auftreten und zudem überwiegend dem Kurbetrieb selbst zuzurechnen sind, werden die Überschreitungen als tolerierbar bewertet. Eine Regelung der Veranstaltungsanzahl, -dauer und Lautstärke ist über einen Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Der Gutachter empfiehlt aufgrund seiner Berechnungen, für den nördlichen Teil des Plangebiets den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und für den südlichen Teil den Lärmpegelbereich III festzulegen.</p> <p>Aus Gründen der Vorsorge, insbesondere auch unter Würdigung der o.g. seltenen Ereignisse bei Veranstaltungen, ist insgesamt ein höherer Schallschutz im Plangebiet vorzusehen. Daher wird in Abweichung zu gutachterlichen Empfehlungen für das gesamte Plangebiet daher der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, d.h. ein höherer Standard hinsichtlich der erforderlichen Schalldämm-Maße bei Außenbauteilen, festgelegt. Die Festsetzung greift bei der Neuerrichtung, (Nutzungs-)Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen.</p> <p>Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so können ausnahmsweise geringere resultierende Schalldämm-Maße zugelassen werden.</p>	
<p>2.4 <u>Verkauf des Grundstücks</u></p> <p>Der Ordnung halber sei von ihnen der Hinweis erlaubt, dass die Maritim-Hotelgesellschaft mbH Postanschrift: Bad Salzuflen, von den Einwendern nicht bevollmächtigt war, Vertragsverhandlungen in ihrem Namen mit der Hansestadt Lübeck u.a. auf Verzicht ihres Vorkaufsrechts bzw. Abänderungen des</p>	<p>Die Fragen des Vorkaufsrechtes sind nicht Gegenstand des B-Planes bzw. des Abwägungsverfahrens.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>Erbbaurechtsvertrags für die Wohn- und Gewerbeanlage Lübeck-Travemünde Trelleborger Allee zu führen bzw. Verzichtserklärungen abzugeben.</p> <p>In einem Schreiben den Einwendern gegenüber erklärte die Hansestadt Lübeck, dass die Einwender ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück der Maritim Hotel/ Residenzanlage direkt von der Eigentümerin, der Hansestadt Lübeck haben.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen die Einwender auch auf den vorangegangenen Schriftverkehr, der auch in allen Teilen Bestandteil ihres heutigen Schreibens ist. Es liegt ihnen fern, das geplante Neubauprojekt zu verzögern. Sicherlich werden die Planverfasser aber dafür Verständnis haben, dass die Einwender sich nicht von der Maritim-Hotelgesellschaft mbH und der Hansestadt Lübeck über den Tisch ziehen lassen wollen. Der Unterzeichnende ist Rollstuhlfahrer und ist als Schwerbeschädigter zu 80% anerkannt worden und ist auf einen stufenlosen behindertengerechten Zugang zur Residenz und Garagenanlage angewiesen.</p> <p>Der Rückantwort sehen die Einwender bis spätestens zum 15. Januar 2015 bei ihnen eingehend mit großem Interesse entgegen.</p> <p>Die Einwender sind maßlos von der Hansestadt Lübeck enttäuscht, dass sie trotz schriftlicher Zusage an die Einwender ihr anteiliges Erbbaurecht an die Maritim Hotelgesellschaft mbH an ihnen vorbei verkauft hat.</p> <p>Sie legen Widerspruch gegen den B-Plan bzw. Satzungsentwurf ein.</p>		

**Themen und Anregungen zur Erörterungsveranstaltung vom 16.12.2014, 18.30 Uhr
(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB)**

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 3 Öffentlichkeit		
<p>3.1 <u>Feuerwehrezufahrt Maritim</u></p> <p>Ist es richtig, dass die Feuerwehr- und Krankenwagenzufahrt südlich des Maritim-Hochhauses entfällt?</p>	<p>Dies ist ein Missverständnis. Die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge werden im neuen Plan selbstverständlich berücksichtigt. Lediglich die nach dem Abbruch des Aqua Top provisorisch angelegte Rampe, die eine barrierefreie Andienung des Maritim zur Liegendrettung (z.B. Rolltrage) ermöglicht, entfällt und muss ersetzt werden. Es ist ein Lastenaufzug als Ersatz geplant. Dies ist bereits mit der Feuerwehr abgesprochen.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
<p>3.2 <u>Öffentliche Parkplätze in Travemünde</u></p> <p>Das vorgestellte Stellplatzkonzept sei keine Lösung. Schon heute sei der Gesamtbereich Leuchtenfeld verkehrlich überlastet. Der Wegfall des Parkplatzes Am Leuchtenfeld dürfe ohne Ersatz nicht genehmigt werden.</p>	<p>Die Stadt hat sich bereits mit der Problematik der öffentlichen Parkplätze in Travemünde auseinandergesetzt. Die Erkenntnisse der Verwaltung sollen kurzfristig in den politischen Gremien vorgestellt werden.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>
<p>3.3 <u>Öffentliche Parkplätze in Travemünde</u></p> <p>Gibt es bereits einen Termin, wann das Problem des Parkplatzmangels in Travemünde in den politischen Gremien behandelt wird?</p>	<p>Das Thema soll voraussichtlich bereits im Januar mit der Politik besprochen werden, auch im Ortsrat Travemünde.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
<p>3.4 <u>Wegfall des Parkplatzes Alter Leuchtturm</u></p> <p>Der Investor müsse für den Ausgleich der Stellplatzverluste verantwortlich sein.</p>	<p>Das Vorhabengebiet ist Privatgrund. Die baurechtlich für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Der Vorhabenträger ist nicht für die Herstellung und den Ausgleich des wegfallenden öffentlichen Parkplatzes Am Leuchtenfeld zuständig. Ein Gesamtkonzept für öffentliche Parkplätze in Travemünde zu erstellen, ist Aufgabe der Stadt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>3.5 <u>Höhenlage und Hochwasserschutz</u></p> <p>Ein Anwohner weist darauf hin, dass laut Hochwasserschutzgesetz die Bebauung und die Freianlagen nicht unterhalb von 3,50 m über NN liegen dürfen. Die aktuelle Planung sehe jedoch vor die Außenanlagen auf einer Höhe von 2,80 m über NN vor. Dies sei nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Bebauung liegt auf einem Höhenniveau von 3,50 m über NN.</p> <p>Schon die Promenade liegt auf einem Höhenniveau von 3,50 m über NN. Die Außenanlagen der Planung fügen sich hier an.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
<p>3.6 <u>Anzahl Hotelzimmer / Apartments</u></p> <p>Ein Bewohner erkundigt sich nach der Anzahl der Hotelzimmer und nach der Anzahl der Ferienapartments.</p> <p>Weiterhin erkundigt er sich nach der Unterbringung der geforderten Stellplätze.</p>	<p>Es sollen etwa 247 Hotelzimmer und 85 Ferienapartments geschaffen werden. Die genaue Zahl kann sich noch ändern.</p> <p>Die Stellplätze werden teilweise in einer Park-/Tiefgarage (ca. 160 Plätze) und teilweise oberirdisch (ca. 30 Stellplätze im Bereich der Vorfahrt und 90 Stellplätze beim Apartmenthaus) nachgewiesen. Es liegt im Interesse des Vorhabenträgers und des Betreibers, für ihre Gäste ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>3.7 <u>Fertigstellung des Hotels</u></p> <p>Ein Anwohner möchte wissen, wann mit einer Fertigstellung des Vorhabens zu rechnen ist.</p>	<p>Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren mit zahlreichen Beteiligungsschritten. Im Herbst 2015 könnte mit einem Beschluss des Bebauungsplans zu rechnen sein. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger werden in diesem Prozess in die Planung eingebunden. Erst nach Beschluss des Bebauungsplans kann der Bauantrag eingereicht werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren kann dieser bereits ausgearbeitet werden. Die Antragstellung nimmt etwa 6 Monate in Anspruch, sodass dieser Prozess im Frühjahr 2016 etwa abgeschlossen sein könnte. Bis Mitte 2016 könnte mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung würde ca. 1,5 Jahren dauern.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>3.8 <u>Öffentliches Schwimmbad</u></p> <p>Wie viele Schwimmbecken sollen entstehen? Kann bereits gesagt werden, wie viel der Eintritt kosten wird? Wird Schwimmen das ganze Jahr über möglich sein? Ist Schulschwimmen möglich?</p>	<p>Es wird ein Innenpool mit einer Größe von 25 m x 10 m sowie einen separaten Familienbereich geben. Zusätzlich gibt es einen Außenpool mit einer Größe von 20 m x 10 m.</p> <p>Es wird unterschiedliche Preisangebote für Gäste des Hotels und für die Anwohner geben. Es werden voraussichtlich Zeitkarten angeboten, die bei etwa 5,00 € beginnen. Anhaltspunkte zur Preisgestaltung können dem bestehenden Schwimmbad des a-ja Hotels Warnemünde entnommen werden. Ein ähnliches Konzept ist auch an diesem Standort angedacht.</p> <p>Das Schwimmen in den Pools wird abgesehen von ca. 3 Tagen im Jahr durchgängig möglich sein. Auch der Außenpool ist das ganze Jahr nutzbar, da er beheizt wird.</p> <p>Schulschwimmen ist grundsätzlich möglich, jedoch keine Schwimmschule, da die Becken hierfür nicht ausgelegt sind.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>3.9 <u>Fassadengestaltung</u></p> <p>Ein Anwohner weist darauf hin, dass die Fassaden und Gebäude sehr mächtig wirken. Sie wünscht sich eine Fassadengestaltung die gefälliger und schöner gestaltet ist. Es sei keine Bäder- sondern Stadtarchitektur die an dieser Stelle nicht passt.</p>	<p>Die Fassaden sind das Ergebnis eines Wettbewerbsprozesses. Das Architekturbüro wird sich jedoch in der weiteren Bearbeitung mit dem Thema Fassade nochmals in Absprache mit der Stadtplanung intensiv auseinandersetzen.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
<p>3.10 <u>Höhenentwicklung</u></p> <p>Welche Höhen weisen die Gebäude auf?</p>	<p>Es wurde bereits im Wettbewerb deutlich gemacht, dass ein Hochhaus nicht gewünscht ist. Der höchste Punkt im Gebäudekonzept liegt bei ca. 25,5 m.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>3.11 <u>Ferienapartments</u></p> <p>Ist es richtig, dass ca. 50 % des Projektes, die Ferienwohnungen, an private Einzeleigentümer verkauft werden sollen?</p>	<p>Das Hotel wird auf 25 Jahre an die a-ja Resort und Hotel GmbH verpachtet. Die Apartments hingegen werden an Einzeleigentümer verkauft, mit der Auflage dass sie als Ferienwohnungen betrieben werden müssen. Es wird vertraglich festgehalten und grundbuchlich gesichert, dass eine Eigennutzung nur für wenige Wochen im Jahr möglich ist, den Rest des Jahres muss das</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
	Apartment vermietet werden. Die Vermietung soll zentral erfolgen.	
<p>3.12 <u>Lärmtechnische Untersuchung</u></p> <p>Wurden die Lärmimmissionen und Schallquellen insbesondere durch Veranstaltungen wie der Travemünder Woche bereits beachtet? Es ist von erheblichen Einwirkungen auszugehen. Der Anwohner fordert die Bearbeiter auf, sind mit den zuständigen Behörden in Verbindung zu setzen.</p>	Die Anregung wird aufgenommen und bei der Ausarbeitung des Gutachtens berücksichtigt.	Zu berücksichtigen
<p>3.13 <u>Grundstücksverkauf</u></p> <p>Ist der Grundstückskauf bereits abgeschlossen? Müssen die Eigentümer der Wohnungen im Maritim hierzu nicht gefragt werden? Ist der Grundstückstausch zwischen der Stadt und dem Maritim bereits abgeschlossen?</p>	Der Vorhabenträger verhandelt mit der Liegenschaft. Es wurde bereits ein Vertrag mit der Stadt unterzeichnet. Es gibt noch eine aufschiebende Bedingung, da eine Teilfläche des Maritims noch nicht übertragen wurde. Dies ist ein übliches Verfahren.	zur Kenntnis zu nehmen
<p>3.14 <u>Gastronomie</u></p> <p>Gibt es bereits ein konkretes Restaurantkonzept und einen Betreiber hierfür?</p>	Der Betreiber des Restaurants ist die a-ja Resort und Hotel GmbH. Diesbezüglich wurde bereits in der vorangegangenen Präsentation das gastronomische Konzept vorgestellt.	zur Kenntnis zu nehmen
<p>3.15 <u>Einzelhandel</u></p> <p>Es sind etwa 1.800 qm Verkaufsflächen für den Einzelhandel vorgesehen. Die skizzierte Anordnung in einer Art „Mall“ wird kritisch bewertet. Wie wird einem Leerstand der Ladeneinheiten vorgebeugt?</p>	Die Möglichkeit, Einzelhandelsflächen einzurichten, wurde von der Stadt im Wettbewerbsverfahren thematisiert. Da das gesamte Areal für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll, sind Ladenflächen hier sinnvoll. Der Investor möchte aus eigenen wirtschaftlichen Interessen Leerstände so weit wie möglich vermeiden. Daher werden die weitere Planung der Ladenflächen und die Auswahl der Mieter mit besonderer Sorgfalt erfolgen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>3.16 <u>Vorhaben auf dem Priwall</u></p> <p>Haben die Investoren bedacht, dass bereits auf dem Priwall eine weitere große touristische Anlage entsteht? Ist die Auslastung des neuen Vorhabens gesichert?</p>	<p>Der Investor und der Betreiber glauben an das touristische Potenzial von Travemünde und möchten die Zukunft für Tourismus an diesem Standort sichern.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>3.17 <u>Hotelkonzept</u></p> <p>Das Hotel soll ein 4-Sterne – Hotel werden, warum gibt es keine Balkone?</p>	<p>Laut den Bestimmungen der Dehoga ist ein Balkon für die Einstufung als 4-Sterne-Hotel nicht notwendig. Das Konzept arbeitet mit bodentiefen Fenstern und so mit lichtdurchfluteten Zimmern. Balkone würden die Sicht und Belichtung behindern. Zudem zeigt die Erfahrung, dass Balkone nicht ausreichend genutzt werden, da die Gäste bei schlechtem Wetter den Balkon nicht nutzen und wiederum an sonnigen Tagen eher den Strand bevorzugen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>3.18 <u>Öffentliche Toiletten</u></p> <p>Es gibt derzeit keine öffentlichen Toiletten in der Umgebung. Sind öffentliche Toiletten in der Planung des Hotels vorgesehen?</p>	<p>Nach derzeitigem Planungsstand sind keine öffentlichen Toiletten vorgesehen. Dieses Thema kann mit der Stadt noch einmal diskutiert werden.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>



ZEICHENERKLÄRUNG

Table with 4 columns: Symbol, Description, and Notes. Includes categories like Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ, GH, Bauweise, Flächen für Versorgungsanlagen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Flächen für die Stadterhaltung, and Sonstige Planzeichen.

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Sondergebiet „Kurgebiet“ dient der Dienstleistung am Gast...
1.2 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“...
1.3 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“...
1.4 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
1.5 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind nur Läden mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig...
1.6 Aufbauten für Technische Anlagen sind in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“...
1.7 Im Sondergebiet „Hafen“ sind Nutzungen zum Zwecke des Hafens- und Sportbootbetriebes...
1.8 Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe...
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“...
2.2 Ausnahmeweise kann in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“...
2.3 Soweit der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt...
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)
3.1 Für das Sondergebiet „Kurgebiet“ wird die abweichende Bauweise „a“...
3.2 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“...
3.3 Im allgemeinen Wohngebiet und in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“...
3.4 Im allgemeinen Wohngebiet und in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“...

- 3.5 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNBVO)
4.1 Offene Stellplätze, oberirdische Garagen/Carports, Tiefgaragen...
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht...
5.2 Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht...
5.3 Die mit „GFL 3“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht...
5.4 Die mit „GFL 4“, „GFL 5“, „GFL 6“, „GFL 7“, „GFL 8“, „GFL 9“, „GFL 10“, „GFL 11“, „GFL 12“, „GFL 13“, „GFL 14“, „GFL 15“, „GFL 16“, „GFL 17“, „GFL 18“, „GFL 19“, „GFL 20“, „GFL 21“, „GFL 22“, „GFL 23“, „GFL 24“, „GFL 25“, „GFL 26“, „GFL 27“, „GFL 28“, „GFL 29“, „GFL 30“, „GFL 31“, „GFL 32“, „GFL 33“, „GFL 34“, „GFL 35“, „GFL 36“, „GFL 37“, „GFL 38“, „GFL 39“, „GFL 40“, „GFL 41“, „GFL 42“, „GFL 43“, „GFL 44“, „GFL 45“, „GFL 46“, „GFL 47“, „GFL 48“, „GFL 49“, „GFL 50“, „GFL 51“, „GFL 52“, „GFL 53“, „GFL 54“, „GFL 55“, „GFL 56“, „GFL 57“, „GFL 58“, „GFL 59“, „GFL 60“, „GFL 61“, „GFL 62“, „GFL 63“, „GFL 64“, „GFL 65“, „GFL 66“, „GFL 67“, „GFL 68“, „GFL 69“, „GFL 70“, „GFL 71“, „GFL 72“, „GFL 73“, „GFL 74“, „GFL 75“, „GFL 76“, „GFL 77“, „GFL 78“, „GFL 79“, „GFL 80“, „GFL 81“, „GFL 82“, „GFL 83“, „GFL 84“, „GFL 85“, „GFL 86“, „GFL 87“, „GFL 88“, „GFL 89“, „GFL 90“, „GFL 91“, „GFL 92“, „GFL 93“, „GFL 94“, „GFL 95“, „GFL 96“, „GFL 97“, „GFL 98“, „GFL 99“, „GFL 100“...
6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet...
6.2 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet...
7. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.1 In den Baugeländen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF)...
8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
8.1 Die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße...
8.2 Im Bereich der Stellplatzanlage in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet...
8.3 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“...
8.4 Im Bereich der „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung...
8.5 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“...
8.6 In den Baugeländen sind Vegetationsflächen anzulegen...
8.7 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“...
8.8 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
8.9 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
8.10 Fassaden baulicher Anlagen, die in dem mit „GA 2“ bezeichneten Teil...
9. Städtebaulicher Erhaltungsbereich (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
9.1 In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs...

- II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
10. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten
10.1 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind die Dachflächen als Flachdächer...
10.2 Aufbauten für Technische Anlagen sind gruppiert anzuordnen...
10.3 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“...
10.4 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“...
10.5 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“...
10.6 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
10.7 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
10.8 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
10.9 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
10.10 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
11. Werbeanlagen
11.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe...
11.2 Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form, Farbe, Material...
11.3 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“...
11.4 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“...
11.5 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
11.6 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen...
11.7 Werbeanlagen sind unzulässig als flächige Beklebung...
11.8 Werbeanlagen sind unzulässig als im rechten Winkel...
11.9 Innerhalb öffentlicher Straßen- und Wegflächen...
12. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
12.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs-...
IV. Hinweise
A Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel...
B Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Bodenverunreinigungen...
C Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989)...
D Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34...
E Die Teile des Plangebiets mit einer Höheanlage unter 3,50 m...
F Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten...
13. Ersatz der Bebauungspläne 32.01.00 und 32.01.02
13.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs-...
13.2 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“...
13.3 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“...
13.4 Im Bereich der „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung...
13.5 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“...
13.6 In den Baugeländen sind Vegetationsflächen anzulegen...
13.7 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“...
13.8 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
13.9 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“...
13.10 Fassaden baulicher Anlagen, die in dem mit „GA 2“ bezeichneten Teil...
13.11 Städtebaulicher Erhaltungsbereich (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
13.12 In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs...

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 17.09.2012.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 02.12.2014 bis einschließlich 19.12.2014 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange...
4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans...
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange...
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Bürgerhaft hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
9. Die Bürgerhaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Zustand beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerhaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer weitläufig der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann...
12. Die Bürgerhaft hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
13. Die Bürgerhaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Zustand beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
14. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
15. In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig.
16. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen...
17. Werbeanlagen sind unzulässig als flächige Beklebung...
18. Werbeanlagen sind unzulässig als im rechten Winkel...
19. Innerhalb öffentlicher Straßen- und Wegflächen...
20. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
21. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.01.00 - Inneres Kurgebiet / Leuchtenfeld - festgesetzt durch Satzung vom 24.06.1971 und veröffentlicht am 05.03.1972, sowie alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.01.02 - Am Leuchtenfeld / Untertrave - festgesetzt durch Satzung vom 26.08.1982 und veröffentlicht am 15.11.1982, außer Kraft.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 32.01.04 TRAVEMÜNDE STRANDPROMENADE - MARITIM - EHEM. AQUA TOP

ANLAGE 2 map showing the location of the plan in Travemünde. Includes text: Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Hansstadt LÜBECK, Fachbereich 5 - Planen und Bauen, Bereich 610 - Stadplanung | Bauordnung

32.01.04

ANLAGE 3 TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG



Es gelten die
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiet Kurzegebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- WA III** Nutzungsschablone
- SO I** Nutzungsschablone

GRZ Grundflächenzahl

z.B. **GRZ 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl

z.B. **GFZ 0,9** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

GH Gebäudehöhe

z.B. **GH 30,0 m** Gebäudehöhe, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o** abweichende Bauweise, vgl. textl. Festsetzungen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Verkehrszentrale**

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Fußgängerbereich**

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche**
- Elektrizität**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche / Private Grünfläche**
- Parkanlage**

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Baumerhalt**

Flächen für die Stadterhaltung (§ 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- TGa** Tiefgarage
- St** Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Abgrenzung, vgl. textliche Festsetzungen

(GA 1-2) Bereiche, in denen nur Stellplätze bzw. Garagen/Carports, Tiefgaragen und Garagengeschosse und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung und Entsorgung zulässig sind (gem. textlichen Festsetzungen 1.2, 1.3)

(TA) Bereich, in dem Aufbauten für technische Anlagen zulässig sind (gem. textliche Festsetzung 1.6)

(WO) Bereich, in dem Wohnungen zulässig sind (gem. textliche Festsetzung 1.2)

(EH 1-3) Bereiche, in denen Läden zulässig sind (gem. textlichen Festsetzungen 1.2, 1.3)

Planunterlage / Kennzeichnungen

vorhandene Gebäude mit Hausnummern

vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 23/103 Flurstücksbezeichnung

Leuchtturm

o Straßenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

⊗ geplante Geländeoberfläche bezogen auf (NHN)

⊗ nicht zu erhaltende Bäume

0 10 30 50 m **M. 1 : 2000**

BEBAUUNGSPLAN 32.01.04**Anlage 4****- Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top -****TEIL B - Text** (Auszug aus dem Planoriginal)**Entwurf zur öffentlichen Auslegung / Stand: 28.05.2015, geändert 23.06.2015****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet „Kurgebiet“**

Das Sondergebiet „Kurgebiet“ dient der Dienstleistung am Gast, der Lübeck-Travemünde zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie aus sonstigen touristischen Gründen besucht, sowie in einem untergeordneten Maße dem Dauerwohnen.

1.2 Sondergebiet „Kurgebiet“

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ - jedoch mit Ausnahme des mit „(GA 1)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen - sind allgemein zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Konferenz- und Tagungsstätten
- Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im dritten bis vierunddreißigsten Vollgeschoss des mit „(WO)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen auch Wohnungen allgemein zulässig.

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind in dem bezogen auf die Verkehrsfläche „Strandpromenade“ ersten Geschoss der mit „(EH 1)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen und im zweiten Geschoss der mit „(EH 2)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb allgemein zulässig.

In den übrigen Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Wohnungen und Läden unzulässig.

In dem mit „(GA 1)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze, Tiefgaragen und Garagengeschosse und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 **Sondergebiet „Kurgebiet“**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ - jedoch mit Ausnahme des mit „(GA 2)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen - sind allgemein zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Konferenz- und Tagungsstätten
- Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im ersten Vollgeschoss der mit „(EH 3)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² je Betrieb allgemein zulässig.

In den übrigen Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Läden unzulässig.

In dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und Garagengeschosse und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ zulässig.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.4 **Sondergebiet „Kurgebiet“**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind allgemein zulässig:

- dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im ersten Vollgeschoss auch zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb allgemein zulässig. In den übrigen Geschossen sind Läden unzulässig.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.5 Sondergebiet „Kurgebiet“

Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind nur Läden mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Uhren und Schmuck
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

Ausnahmsweise sind auch Läden mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig, sofern sie eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² ausnahmsweise auch zulässig als untergeordnete Teilsortimente eines größeren Ladens von bis zu 400 m² Verkaufsfläche.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.6 Sondergebiet „Kurgebiet“

Aufbauten für Technische Anlagen sind in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ nur innerhalb der mit „(TA)“ bezeichneten Flächen zulässig.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.7 Sondergebiet „Hafen“

Im Sondergebiet „Hafen“ sind Nutzungen zum Zwecke des Hafen- und Sportbootbetriebes, der Seebädertouristik und diesen Zwecken dienende Nutzungen zulässig.

Hierzu zählen insbesondere:

- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.8 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0, in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Ausnahmsweise kann in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,5 m und durch Aufbauten für Technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Ausschluss von Staffelgeschossen

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)

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

3.1 Abweichende Bauweise

Für das Sondergebiet „Kurgebiet“ wird die abweichende Bauweise „a“ wie folgt festgesetzt: Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, sind im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Oberhalb des ersten Vollgeschosses darf ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Abweichende Abstandsflächen

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ ist für die mit „(a1)“ bezeichneten Gebäudeseiten eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf ein Maß von 0,18 H zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet und in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Vorbauten und Dächer auf bis zu 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. In Bereichen, in denen ein städtebaulicher Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt ist, gilt dies nur, sofern dadurch die städtebaulichen Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.4 **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen die Baugrenzen, jedoch mit Ausnahme der Baugrenzen in dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Baufeld sowie mit Ausnahme der unmittelbar an die festgesetzten Geh- und Fahrrechte „GF 1“ und „GF 2“ angrenzenden Baugrenzen, durch Außenwände ausnahmsweise um bis zu 0,5 m und durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.5 **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ dürfen die Baugrenzen durch die Außenwände allseitig durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen durch die Außenwände allseitig um bis zu 0,5 m und durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern hierdurch das mit der Bezeichnung „GFL 4“ gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht beeinträchtigt wird.

(§ 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 Offene Stellplätze, oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 5.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54, 628, 599/20, 598/20, der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe), der Stadtwerke Lübeck, der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten.
- 5.2 Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54 und 628 zu belasten.
- 5.3 Die mit „GFL 3“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten.
- 5.4 Die mit „GFL 4“, „GFL 5“, „GFL 6“, „GFL 7“, bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten.
- 5.5 Die mit „GFL 8“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) zu belasten. Die Trasse ist in der angegebenen Breite von 2,0 m weder zu bebauen noch mit Gehölzen oder Bäumen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind alle Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitungen gefährden.
- 5.6 Die mit „GF 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe) zu belasten.

- 5.7 Die mit „GF 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Eigentümer der Flurstücke 20/36, 20/79, 20/54, 628, 629 und der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe) zu belasten.
- 5.8 Die mit „G 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5.9 Die mit „G 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54 und 628 zu belasten.

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

- 6.1 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich III): Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen in Krankeneinrichtungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis C) erreicht wird; die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erreicht wird; die Außenbauteile in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.2 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Höhenlage baulicher Anlagen

In den Baugebieten muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen bei gewerblicher Nutzung mindestens 3,00 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen und von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen in Wohngebäuden, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen. Räume zur Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen, sofern sie nicht mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) gelegen sind, über eine ausreichende Sicherung gegen das Eindringen von Hochwasser verfügen.

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

8.1 Die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße „Am Leuchtenfeld“, sowie Einzelbäume, Baumgruppen und flächige Gehölze in den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich der Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

8.2 Im Bereich der Stellplatzanlage in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 3“ ist je angefangene 6 Stellplätze 1 standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

8.3 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ sind insgesamt mind. 3 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

8.4 Im Bereich der „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ sind mind. 9 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

8.5 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ sind 3.000 m² offene Vegetationsflächen anzulegen und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

8.6 In den Baugebieten sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.7 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen der obersten Vollgeschosse zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.8 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 90 vom Hundert und die Dachflächen des obersten Vollgeschosses zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.9 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen des obersten Vollgeschosses zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.10 Fassaden baulicher Anlagen, die in dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ errichtet werden, sind mit je 3 standortgerechten Kletterpflanzen / lfm zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9. Städtebaulicher Erhaltungsbereich (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

- 9.1 In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ festgesetzten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

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

10. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 10.1 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen.
- 10.2 Aufbauten für Technische Anlagen sind gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterisch zusammenzufassen.
- 10.3 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ sind für die Außenwandflächen helle Materialien zu verwenden. Wärmedämmverbundsystemfassaden sind ausgeschlossen, bis auf untergeordnete Bauteile bis maximal 10 vom Hundert der Gesamtaußenwandfläche.

- 10.4 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen im 1. Obergeschoss an den zur Travepromenade und zur Strandpromenade gerichteten Gebäudeseiten verglaste Fassadenflächen 100 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite, in den übrigen Obergeschossen an den zur Travepromenade und zur Strandpromenade gerichteten Gebäudeseiten und in den Obergeschossen an den übrigen Gebäudeseiten 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; für das erste Vollgeschoss gelten keine Einschränkungen. In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ dürfen verglaste Fassadenflächen in den Obergeschossen 70 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; für das erste Vollgeschoss gelten keine Einschränkungen.
- 10.5 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Balkone ausgeschlossen. In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind allseitig auf 100 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite Balkone mit wechselnden Tiefen auszubilden. Balkonbrüstungen sind mit transparentem Material auszubilden.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen sind 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.
- 11.3 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:
- an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als fünfunddreißiggeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 10,0 m in der Breite und 3,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses,
 - an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als zweigeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.
- 11.4 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:
- an den drei nach Osten, nach Westen und nach Süden gerichteten Fassaden des als eingeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika,
 - an der nach Osten gerichteten Fassade des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich des zweiten Vollgeschosses sowie ei-

ne weitere Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 2,5 m in der Breite und 2,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses,

- an der nach Süden gerichteten Fassade des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich des zweiten Vollgeschosses

- an den beiden nach Norden und nach Süden gerichteten Fassaden des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.

11.5 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:

- an der nach Süden und Westen gerichteten Fassade des als eingeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Betrieb eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von jeweils 4,0 m in der Breite und 0,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika

11.6 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen, dass sie sich dem Umgebungslicht (öffentliche Beleuchtung) deutlich unterordnet. Werbeanlagen sind unzulässig als Werbeanlagen mit grellen Farben, grellem, beweglichem oder blinkendem Licht. Als grell gilt Farbe oder Licht, wenn diese blenden, aufdringlich wirken oder in einem auffälligen Missverhältnis zu der jeweiligen Umgebung stehen.

11.7 Werbeanlagen sind unzulässig als flächige Beklebung von Schaufenstern und flächige Verdeckung von Schaufenstern durch Plakate, Banner oder dergleichen unmittelbar vor oder hinter der Schaufensterscheibe. Ausnahmsweise können einzeilige Beklebung der Schaufenster im oberen Drittel mit Einzelbuchstaben in einer Höhe von max. 30 cm zugelassen werden, wenn weitere Fassadenwerbung nicht möglich ist oder nicht ausgeführt wird.

11.8 Werbeanlagen sind unzulässig als im rechten Winkel zur jeweiligen Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (sog. „Ausleger“).

11.9 Innerhalb öffentlicher Straßen- und Wegeflächen, öffentlicher und privater Grünflächen sowie innerhalb der mit „GF 1“, „GF 2“ und „G 1“ bezeichneten Flächen sind Werbeaufsteller (sog. „Passantenstopper“) unzulässig. Das Verbot gilt auch für Fahrräder, Fahrradständer und vergleichbare Anlagen mit örtlich gebundenen Werbeträgern.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

12. Ersatz der Bebauungspläne 32.01.00 und 32.01.02

12.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.01.00 – Inneres Kurgebiet / Leuchtenfeld –, festgesetzt durch Satzung vom 24.06.1971 und veröffentlicht am 05.03.1972, sowie alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.01.02 – Am Leuchtenfeld / Untertrave –, festgesetzt durch Satzung vom 26.08.1982 und veröffentlicht am 15.11.1982, außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Kampfmittel

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 Bodenverunreinigungen

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 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 6.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, zur Einsicht bereit.

D Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit der Seeschifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue nach mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

E Hochwasserrisikogebiet

Die Teile des Plangebiets mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN sind Hochwasserrisikogebiet, es sind Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen (vgl. Festsetzung 7.1).

F Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG bzw. § 44 BNatSchG

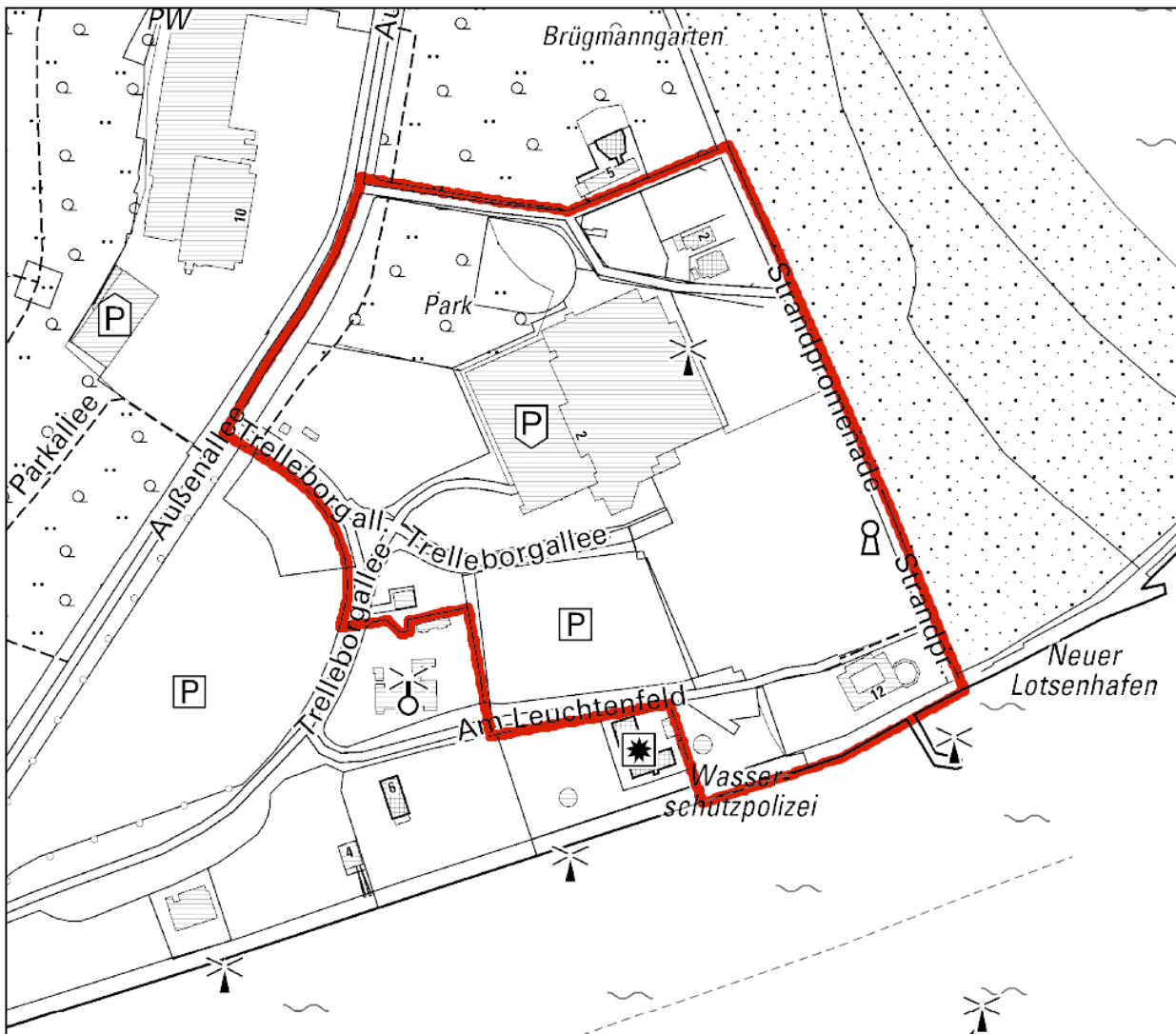
Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März (§ 27a LNatSchG). Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.

BEGRÜNDUNG

Anlage 5

zum Bebauungsplan 32.01.04
– Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top –
Lübeck-Travemünde

Stand: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Fassung vom 28.05.2015, geändert 23.06.2015



Lageplan (Maßstab ca. 1: 10.000)

Hansestadt Lübeck

Fachbereich Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung
Mühlendamm 12
23539 Lübeck
Fon: 0 451/122 6138
Fax: 0 451/122 6190
Email: stadtplanung@luebeck.de

Planungsbüro:

claussen-seggelke stadtplaner

Holzdam 39
20099 Hamburg
Fon: 0 40/28 40 34 0
Fax: 0 40/28 05 43 43
Email: mail@claussen-seggelke.de

Umweltbericht:

Andresen Landschaftsarchitekten

Glockengießerstr. 62
23552 Lübeck
Fon: 0 451/70 75 86 27
Fax: 0 451/70 75 86 29
Email: sandresen@versanet.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2 Natur und Umwelt	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Bisheriges Planungsrecht	8
3. Übergeordnete Planungen	9
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde	9
3.6 Masterplan Zentrales Kurgebiet einschließlich Travepromenade	10
3.7 Fremdenverkehrssatzung	11
4. Ziele und Zwecke der Planung	11
5. Inhalt der Planung	12
5.1 Flächenbilanz	12
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“	17
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.4 Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.3 Erschließung	21
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	21
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	21
5.3.3 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	21
5.3.4 Öffentliche Parkplätze, Private Stellplätze, Fahrradstellplätze	22
5.3.5 Ver- und Entsorgung	23
5.4 Grün, Natur und Landschaft	25
5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung	25
5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.5 Schallschutz	25
5.6 Hochwasserschutz	28
5.7 Erhaltungsbereich	29
5.8 Gestaltung	29

5.8.1	Dachform	29
5.8.2	Anordnung von Technischen Anlagen	29
5.8.3	Fassadengestaltung	30
5.8.4	Werbeanlagen	30
5.9	Kennzeichnungen	31
5.10	Hinweise	31
6.	Umweltbericht	32
6.1	Untersuchungsrahmen	32
6.2	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs- /Ausgleichsermittlung	33
6.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	35
6.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Fachbeitrag)	38
6.4.1	Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	38
6.4.2	Schutzgut Boden / Wasser	39
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere / FFH-Verträglichkeit	41
6.4.4	Schutzgut Klima / Luft	45
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	46
6.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
6.5	Maßnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können	48
6.6	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	49
6.6.1	Erhaltung von Bäumen und Parkanlagen im Plangebiet	49
6.6.2	Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet	49
6.6.3	Anlage von Stauden- und Gräserflächen	50
6.6.4	Extensive Dachbegrünung	51
6.6.5	Begrünung Bereich (C) im Sondergebiet SO 2	51
6.6.6	Baumersatzpflanzungen	51
6.6.7	Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	52
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
6.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	53
6.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
6.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	54
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	54
7.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	54
7.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	55
7.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	55
7.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	55
7.1.5	Sonstige Umweltauswirkungen	55
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	55
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	56

7.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	56
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	56
9.	Finanzielle Auswirkungen	56
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	56
9.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	56
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	56
10.1	Verfahrensübersicht	56
10.2	Rechtsgrundlagen	57
10.3	Fachgutachten	58

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Travemünde und bildet einen Teil des dortigen „Zentralen Kurgebiets“.

Begrenzt wird das 7,9 ha große Plangebiet durch die Straße Am Brüggmanngarten im Norden, die Strandpromenade im Osten, die Travepromenade im Süden sowie die Trelleborgallee und die Außenallee im Westen.

Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde mit Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen befindet sich in rund 1 km Entfernung. Der Bahnhof Travemünde-Strand und der ZOB Travemünde befinden sich in ca. 450 m nordwestlicher Entfernung und sind damit fußläufig erreichbar. Unmittelbar östlich des Plangebiets grenzt der Ostseestrand an, südlich die Trave,

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die in der Gemarkung Travemünde, Flur 3 gelegenen Flurstücke 108/8 (tlw.), 20/86, 20/85, 20/99, 625, 627, 626, 623, 624, 20/54, 20/107, 20/108, 394/20, 1/35 (tlw.), 599/20, 598/20, 20/84, 628, 629, 634, 20/93 (tlw.), 20/94 (tlw.), 137 (tlw.), 20/79, 20/36, 20/32, 631, 20/67, 20/78, 20/101, 20/97, 20/95, 630, 632, 633, 20/91 (tlw.), 1/38 (tlw) in Lübeck-Travemünde. Rechtlich maßgeblich ist die zeichnerische Abgrenzung in Teil A, Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet betrifft einen Teilbereich der städtebaulichen Neuordnung im „Zentralen Kurgebiet“ von Travemünde.

Der Fremdenverkehr hat für Travemünde eine herausragende Bedeutung, da er ein bedeutender Wirtschaftsfaktor ist und damit in erheblichem Maße Arbeitsplätze bietet. Die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des „Zentralen Kurgebietes“ ist eines der Schlüsselprojekte zur Sicherung und Steigerung der Fremdenverkehrsfunktionen in Travemünde. Neben dem Ausbau der touristischen Infrastrukturen sowie neuer Beherbergungsangebote wird insbesondere eine Verbesserung der Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit einer zeitgemäßen und attraktiven Weiterentwicklung des städtebaulichen, landschaftlichen und gestalterischen Erscheinungsbildes, angestrebt. Diese Ziele haben die Grundlagen in dem Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025, durch die Bürgerschaft beschlossen am 30.08.2012, sowie mit dem am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen „Masterplan für das Zentrale Kurgebiet“.

Für das Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“ besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Investors für die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage. Zur Umsetzung dieses Vorhabens, zur Sicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie zur Neuordnung der Erschließung ist die Änderung des Bauplanungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans 32.01.04 notwendig.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top wurde am 17.09.2012 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Der Bebauungsplan 32.01.04 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), im Normalverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Städtebaulich prägend für das Plangebiet ist das so genannte Maritim-Hochhaus. Das 1972-1974 als 4-Sterne-Tagungs- und Konferenzhotel erbaute Gebäude weist 35 Geschosse bei einer Höhe von 119 m auf. Auf dem Dach befindet sich ein Leuchtturm, das seit 1974 den Betrieb des südwestlich des Plangebiets gelegenen alten Leuchtturms ersetzt. Im Turmbau des Maritim befinden sich ein Hotel sowie Ferienapartments, die zu Teilen auch dauerwohnllich genutzt werden. Im viergeschossigen Sockel befinden sich gastronomische Nutzungen und Tagungsräume. Weiterhin ist eine Tiefgarage mit 900 Stellplätzen Teil des Komplexes, von denen 400 Stellplätze öffentlich zugänglich sind.

Unmittelbar südlich an das „Maritim“-Gebäude befand sich bis zum Jahr 2011 das öffentliche Schwimmbad „Aqua Top“ mit weiteren Kureinrichtungen („Kurzentrum“). Nach dem Abbruch wurde die Fläche vollständig beraumt und ist derzeit als Rasenfläche angelegt. Zur Sicherung der Andienung des „Maritim“-Komplexes für die Liegendrettung wurde an der Südfassade eine provisorische Rampe angelegt. Der ehemalige Parkplatz des Schwimmbades ist erhalten geblieben (Parkplatz „Am Leuchtturm“, 200 Plätze).

An der Außenallee bzw. der Trelleborgallee sowie Am Brügmanngarten befinden sich öffentliche Grünflächen, die Teil des Kurgebiets sind. Die Außenanlagen rund um das Maritim-Gebäude sind teilweise öffentlich zugänglich.

Die Strandpromenade am Ostseestrand wurde in den vergangenen Jahren neu gestaltet. Sie trifft im Plangebiet auf die Travepromenade, die ein durchgängiges Flanieren zum Ortskern Travemündes ermöglicht. An der Trave befinden sich mehrere Bootsanleger, u.a. eine Personenfähre zum Priwall. Nördlich der Travepromenade, erschlossen durch die Straße Am Leuchtenfeld, ist die Verkehrszentrale Travemünde der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung gelegen. Des Weiteren befindet sich hier ein Gastronomiebetrieb („Stadtbäckerei“).

An der Straße Am Brügmanngarten, direkt an der Strandpromenade, befinden sich Wohnhäuser von besonderer stadtgestalterischer Bedeutung (Strandpromenade Nr. 1 und 2).

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Es liegen keine aktuellen Bauanträge und Voranfragen vor. Es besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Investors für die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Trelleborgallee und Außenallee an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über den in rund 450 m Entfernung gelegenen Bahnhofpunkt „TVM Strand“ an das Schienennetz und über die Haltestellen „Außenallee“, „Trelleborgallee“ und „Strandbahnhof“ an diverse Linien des städtischen Linienbusverkehrs angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (3. RNVP-HL).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Rund um das Maritim-Gebäude sind die Außenflächen in der Vergangenheit beim Bau künstlich aufgehöht worden, sodass das Gelände zu den westlich und nördlich angrenzenden Straßen, zur Strandpromenade und zum südlichen Teil des Plangebiets hin von ca. 7-6 m üNNH um 3-4 Meter auf 3-2 m üNNH abfällt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist in unmittelbarer Nähe zur Ostsee gelegen. Da Teile des Plangebiets eine Höhenlage von unter 3,50 m üNNH aufweisen, ist eine potenzielle Hochwassergefährdung gegeben (Hochwasserrisikogebiet). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

Geologie

Ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2013 ergibt, dass in den für eine Bebauung vorgesehenen Teilen des Plangebiets in den oberen Schichten überwiegend Auffüllungen als Sand anstehen, unterhalb Geschiebemergel bzw. Schluffe. Das Grundwasser steht auf einem Niveau von ca. 0,20 m üNNH an, wobei die Wasserstände in hydraulischer Abhängigkeit zum jeweiligen Ostseewasserstand stehen.

Bodenversiegelung

Die ehemals zum „Aqua Top“ gehörende Parkplatzfläche ist mit einer Oberfläche aus Asphalt und Verbundsteinen vollständig versiegelt.

siehe auch Umweltbericht

Vegetationsbestand

siehe Umweltbericht

Altlastenverdacht

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Natur- und Artenschutz

siehe Umweltbericht

Schutzgebiete

siehe Umweltbericht

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 634 und 1/38 teilweise (Teil der Travepromenade/ Nordermole) befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Sämtliche weiteren Grundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum, teilweise bestehen Erbbaurechte Privater. Zwischen der Hansestadt Lübeck und der Maritim Hotelgesellschaft wurde im Jahr 2010 ein Vertrag über den wechselseitigen Tausch von Grundstücken/Grundstücksteilen im Plangebiet geschlossen. Der Eigentumsübergang ist bislang nur teilweise vollzogen.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne 32.01.00 – Inneres Kurgebiet / Leuchtenfeld vom 05.03.1972 und seine zweite Änderung 32.01.02 – Am Leuchtenfeld / Untertrave vom 15.11.1982.

Der Bebauungsplan 32.01.00 trifft überwiegend die Festsetzung „Sondergebiet“, mit der allgemein zulässigen Nutzung „Anlagen für Kureinrichtungen“ für das südliche „Teilgebiet I“ (ehem. „Aqua Top/Kurzentrums“) sowie der allgemein zulässigen Nutzung „Bauliche Anlagen für Beherbergungsbetriebe einschließlich Restaurants, Tagungsstätten, Läden“ und der ausnahmsweise zulässigen Nutzung von „Hotelapartments gemäß Wohnungseigentumsgesetz als Bestandteil des Gesamtkomplexes mit einer Bruttogeschossfläche von kleiner als 50 % der Gesamtbruttogeschossfläche des Freizeit- und Erholungszentrums“ für das nördliche „Teilgebiet II“.

Im nördlichen „Teilgebiet II“ sind des Weiteren „bauliche Anlagen für ein Leuchtfeuer, Seefunkfeuer, Funkpeilsender usw.“ allgemein zulässig. „Seewärts“ sind „Wirtschaftswerbungen auf dem Dach des Hotelteiles“, „Anstrahlungen und Lichtreklame höher als 50 m am Gebäude“ sowie „direkte Anstrahlungen der Fenster einschl. Treppenhaus durch Innenbeleuchtung“ unzulässig, um eine Gefährdung der Schifffahrt auszuschließen.

Die Geländeoberfläche ist für den nördlichen Teil des Sondergebiets („Teil II“ / „Maritim“) auf 6,60 m üNN und für den südlichen Teil des Sondergebiets („Teil I“) auf 3,10 m üNN festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Sondergebiets („Teil II“ / „Maritim“) ist zeichnerisch eine Fläche für private oberirdische Stellplätze und zwei Tiefgaragengeschosse abgegrenzt. Es ist festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind, ihre Grundfläche nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ist und die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauGB unzulässig; eine Kläranlage und eine Umformerstation sind als Flächen für Versorgungsanlagen bzw. Flächen für die Beseitigung von Abwasser gesondert festgesetzt.

Die Parkplatzanlage des ehem. „Aqua Top/Kurzentrums“ im südlichen Teil des Sondergebiets ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Travepromenade ist als öffentliche Verkehrsfläche, die Straße Am Brügmanngarten mit einem öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. An der Straße Am Brügmanngarten ist westlich der Strandpromenade eine Bestandsbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entlang der Travepromenade sind eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Lotsenstation“ und ein Sondergebiet „Hafengebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Hafengebiet“ wurde durch den Bebauungsplan 32.01.02 überplant, der für diesen Bereich die zulässigen Nutzungen „zum Zwecke des Hafen- und Sportbootbetriebes, der Seebädertouristik und diesen Zwecken dienende Nutzungen“ spezifiziert, wobei innerhalb des durch den Bebauungsplan 32.01.04 zu überplanenden Bereiches keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind, sondern lediglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie zu erhaltende Gehölze.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

siehe Umweltbericht

3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde

Als ein übergeordnetes Ziel benennt das Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde die Steigerung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit Travemündes durch Bereitstellung ausreichender Bauflächen für Hotelneubauten, Ferien- und Apartmenthäuser. Mit marktgerechten, zielgruppenorientierten Bettenkapazitäten und geeigneten,

saisonverlängernden Infrastrukturmaßnahmen soll das Tourismusangebot ausgebaut und gefördert werden.

Im „Wohnbaulandkonzept Travemünde“ für den Stadtteil Travemünde (InWIS, Oktober 2010), das im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzepts Travemünde erstellt worden ist, wurde eine erhöhte Nachfrage im Wohnungsneubau ermittelt. Vor dem Hintergrund der Altersstrukturverschiebung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen benennt das Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde das Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes ein Angebot zu entwickeln, das den wechselnden Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensalter und Lebensformen gerecht wird, sowie die Profilierung als gesunder Wohnstandort an der Ostsee mit generationengerechten Wohnangeboten.

Im Bereich Tourismus wird für Travemünde ein Defizit an Gesundheits- / Wellnessangeboten und wetterunabhängigen Angeboten (u.a. öffentlich nutzbares Schwimmbad) festgestellt (Gutachten „Touristisches Entwicklungskonzept“, dwif Consulting, Juli 2010) und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten (Promenaden, Plätze, Parks) empfohlen. Für die Kapazitätsentwicklung wird ein marktverträglicher Ausbau des Bettenangebots, eine generelle Erhöhung des Qualitätsniveaus des Beherbergungsgewerbes, ein sinnvoller Angebotsmix in Hinblick auf die Erfolg versprechenden Zielgruppen und eine standortgerechte Positionierung neuer Beherbergungskapazitäten vorgeschlagen.

Weiterhin wird im Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde in Bezug auf Einzelhandel und Nahversorgung empfohlen, bei der Neubebauung des ehem. „Aqua Top/Kurzentrum“-Geländes neue Gastronomiebetriebe und einige hochwertige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, um den exponierten Standort für Besucher und Touristen zu einem attraktiven Anziehungspunkt des „Zentralen Kurgebiets“ zu machen.

3.6 Masterplan Zentrales Kurgebiet einschließlich Travepromenade

Das „Zentrale Kurgebiet“ stellt auch im geographischen Sinne das eigentliche räumlich-funktionale Zentrum des Ostseebades Travemünde dar. Es reicht vom Strandbahnhof, dem CASINO COLUMBIA-Hotel an der Bertlingstraße über die Strandpromenade und die Nordermole, umfasst den „Landschaftspark Zentrales Kurgebiet“ mit dem angrenzenden Kalvarienberg und erstreckt sich bis zur Travepromenade/Travewiesen. Die Größe des Zentralen Kurgebiets beträgt ca. 33 ha.

Für das Zentrale Kurgebiet einschließlich Travepromenade wurde ein Masterplan vom Bereich Stadtplanung erarbeitet, der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Die Planungsziele sind in der Fortschreibung aktualisiert worden. Er verfolgt das Ziel einer städtebaulichen und landschaftsräumlichen Aufwertung des Bereichs. Insbesondere soll auch die Erschließung neu organisiert werden. Das Leuchtenfeld soll als Landschaftspark gestaltet werden. In diesem Zuge ist ein Teilrückbau der Trelleborgallee und eine Einbindung in die landschaftsplanerische Konzeption vorgesehen. Auch die Straße Am Leuchtenfeld soll mittelfristig auf Anliegerverkehr reduziert und im Übrigen als Fußgänger- und Radfahrerbereich neu gestaltet werden. Die wegfallenden Parkplätze „Trelleborgallee“ und „Am Leuchtturm“ seien in der Tiefgarage der Neubebauung ehem. „Aqua Top/Kurzentrum“ oder der Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes unterzubringen. Die Strandpromenade ist bereits neu gestaltet worden. Die Travepromenade soll nun ebenfalls eine Neugestaltung erhalten und mit der Freiraumgestaltung des geplanten neuen Hotel- und Apartment Resorts verschmelzen. Vor dem neuen Hotel-Resort werden somit hochwertig gestaltete Plätze und

öffentliche Räume entstehen, mit einer freiräumlichen Anbindung an den neu zu schaffenden Landschaftspark und die Strand- sowie Travepromenade.

Der Neubau eines Hotels am Standort des ehemaligen Schwimmbades „Aqua Top/Kurzentrum“ als touristischer Anziehungspunkt mit attraktiven Läden und Gastronomiebereichen stellt ein wesentliches Leitprojekt des Masterplans dar. Auf Grundlage des Masterplans wurde im Jahr 2013 ein städtebaulich-hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Grundstück durchgeführt. Grundlage der Auslobung war ein Hotel mit 250 Zimmern, ein Apartmenthaus mit ca. 8.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), ca. 2.000 m² BGF Ladenflächen, Gastronomieflächen, ein öffentlich zugängliches Schwimmbad sowie ein Beauty- und Wellnessbereich (ca. 2.000 m² Nutzfläche) sowie ergänzende Nebenflächen und Technikräume. Für den Wettbewerb galt die Vorgabe, notwendige Stellplätze für die Hotel- und Apartmentnutzung soweit freiraumplanerisch verträglich vorwiegend oberirdisch anzuordnen, aber ggf. auch die vorhandene Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes mit zu nutzen.

3.7 Fremdenverkehrssatzung

Das Plangebiet ist als Teil des Zentralen Kurgebiets von der am 11.07.1990 in Kraft getretenen Fremdenverkehrssatzung der Hansestadt Lübeck erfasst. Die Satzung dient der Sicherung der Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr. Es gilt ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Ausbau der städtebaulichen Funktionen des „Zentralen Kurgebiets“ in Lübeck-Travemünde.

Ausgehend von den im Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde und dem Masterplan für das „Zentrale Kurgebiet“ formulierten Entwicklungszielen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.01.04 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmananlage auf dem Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrum“ geschaffen werden.

Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan die Nutzung des „Maritim“-Komplexes zu Beherbergungs- und untergeordnet auch zu Wohnzwecken gesichert werden.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Wege- und Platzflächen im Plangebiet sollen durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 7,89 ha*
davon:	
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB	ca. 0,12 ha
Sondergebiet Kurgebiet gemäß § 11 BauGB	ca. 3,34 ha
Sondergebiet Hafen gemäß § 11 BauGB	ca. 0,14 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,003 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,30 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,37 ha
Grünflächen	ca. 2,45 ha
Sonstige Flächen	ca. 0,17 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Den städtebaulichen Zielsetzungen des Stadtteilentwicklungskonzepts Travemünde im Allgemeinen und dem Masterplan „Zentrales Kurgebiet“ im Besonderen folgend soll das Plangebiet als zentraler Teil des Kurgebiets in seiner Bedeutung für den Fremdenverkehr, aber auch für die Freizeit und Naherholung der Travemünder Bürger, aufgewertet und städtebaulich neu geordnet werden.

Wesentlicher Bestandteil der künftigen Entwicklung und Nutzung ist die Neuerrichtung eines Hotels (ca. 500 Betten) mit Schwimmbad und Wellnessbereich, einer Ferienapartmentanlage (ca. 350 Betten) sowie ergänzender Läden auf dem Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“, verbunden mit der Neugestaltung der angrenzenden Freiflächen und Wegeflächen. Diese Maßnahmen lassen positive Impulse für die Anziehungskraft des „Zentralen Kurgebiets“ und eine allgemeine Erhöhung der Aufenthaltsqualität erwarten.

Die jüngste Neugestaltung der Strandpromenade hat gezeigt, dass städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen zu einer Attraktivitätssteigerung führen können. Mit der Neugestaltung der Travepromenade und des Leuchtenfeldes werden mittelfristig weitere Bereiche des Plangebiets eine gestalterische Aufwertung erfahren.

Der „Maritim“-Komplex kann zukünftig sowohl als Hotel oder auch für gewerbliches oder privates (Ferien)wohnen genutzt werden.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

5.2.1.1 Sondergebiet „Kurgebiet“

Allgemeine Zweckbestimmung

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets wird überwiegend als sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet“ gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Sondergebiet „Kurgebiet“ soll der Dienstleistung am Gast, der Lübeck-Travemünde zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht, dienen. In einem untergeordneten Maße, d.h. in einem beschränkten Teilraum, soll es auch dem Dauerwohnen dienen. Dies beschränkt sich nur auf das „Maritim“-Hochhaus, indem bereits seit geraumer Zeit dauerwohnliche Nutzungen bestehen.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Kurgebiet“ gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO bietet die Möglichkeit, genaue Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen in Form eines abschließenden Katalogs zu treffen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, die zulässigen Nutzungen auf einen Katalog einzuschränken, der in Hinblick auf Art und Größe der Nutzungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Kurgebiets im Sinne seiner Zweckbestimmung erwarten lässt.

Innerhalb des Sondergebiets „Kurgebiet“ erfolgt eine weitere räumliche Untergliederung in drei Teilgebiete. Die in den einzelnen Teilgebieten zu treffenden Bestimmungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung richten sich zum einen nach den bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen (z.B. „Maritim“-Komplex), zum anderen nach den städtebaulichen Zielsetzungen zur Neuentwicklung des ehemaligen „Aqua Top“/Kurzentrumgrundstücks.

Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

Das Teilgebiet „SO 1“ betrifft den so genannten „Maritim“-Komplex bestehend aus dem „Maritim“-Hochhaus und seiner Sockelbebauung. Heute befinden sich hier ein Hotel, Ferienwohnungen, Gastronomiebetriebe (Café, Bar, Restaurant), Wellnesseinrichtungen mit Schwimmbad sowie Tagungsräume. Diese Nutzungen sollen auch zukünftig allgemein zulässig bleiben.

Ein Teil der Apartments im „Maritim“-Hochhaus wird bereits seit mehreren Jahren zu dauerwohnlichen Zwecken genutzt. Das Nebeneinander von Hotelnutzung, gewerblicher Ferienwohnnutzung und dauerwohnlicher Nutzung hat, selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Nutzungen im selben Gebäude neben- bzw. übereinander existieren, in der Vergangenheit nicht zu bodenrechtlichen Spannungen geführt. Aus Sicht der Hansestadt Lübeck trägt die dauerwohnliche Nutzung im Gegenteil zur Revitalisierung des „Zentralen Kurgebiets“ auch außerhalb der touristischen Schwerpunktsaison bei.

Für das „Maritim“-Hochhaus im Teilgebiet des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sollen zukünftig daher neben einer Hotelnutzung und der Nutzung durch Ferienwohnungen ab dem dritten und bis einschließlich dem vierunddreißigsten Geschoss (gerechnet bezogen auf die Verkehrsfläche der Strandpromenade) alternativ oder ergänzend auch dauerwohnliche Nutzungen zulässig sein (mit „(WO)“ bezeichnete Fläche des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“). Die Funktion und der Gebietscharakter des Gesamtgebiets bleiben gewahrt, da die überwiegenden Teile des Sondergebiets „Kurgebiet“ (Sockelbebauung des Teilgebiets „SO 1“, Teilgebiete „SO 2“ und

„SO 3“) ausschließlich für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung genutzt werden.

Läden sowie Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus können dazu beitragen, die Attraktivität des Kurgiebts für seine Besucher zu steigern. Im „Maritim“-Komplex bestehen in den ersten beiden Geschossen kleinere Ladenflächen. Sie dienen zur Versorgung des Gebiets (d.h. für Bewohner und Besucher des Kurgiebts) und zur Befriedigung der touristischen Bedarfe im Kurgiebt. Sie sollen daher weiterhin allgemein zulässig sein.

Aus Rücksichtnahme auf die bestehenden Nahversorgungs- und Zentrenstrukturen in der Umgebung ergibt sich die Erfordernis, Ladenflächen im Teilgebiet „SO 1“ in der Größe auf den ausgeübten bzw. genehmigten Bestand zu beschränken und darüber hinaus die zulässigen Sortimente genauer festzulegen. Die Fläche, innerhalb derer diese Läden eingerichtet werden können, wird daher bestandsgemäß begrenzt (mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichnete Flächen, Gesamtgröße ca. 840 m²).

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 400 m² je Betrieb begrenzt, um nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes auszuschließen.

Folgende zentrenrelevanten Sortimente werden für die Versorgung des Gebiets und zur Befriedigung der touristischen Bedarfe zugelassen:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Uhren und Schmuck
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

Insbesondere, um Bewohnern des Sondergebiets Kurgiebt eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten, sollen ausnahmsweise auch Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig sein. Voraussetzung ist, dass diese eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² ausnahmsweise auch zulässig als untergeordnete Teilsortimente eines größeren Ladens von bis zu 400 m² Verkaufsfläche.

Im Plangebiet können auch Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten oder Ähnliches zugelassen werden, da derartige Einrichtungen das Angebot im Kurgiebt sinnvoll ergänzen können.

Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen unterzubringen, um eine von ruhendem Verkehr weitgehend freie Außenanlagengestaltung umsetzen zu können. Innerhalb

der mit „(GA 1)“ bezeichneten Teilfläche sind außer Tiefgaragen und Garagengeschoßen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Teilgebiet „SO 2“ (geplantes Hotel / Schwimmbad)

Auf dem Grundstück des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“ soll ein Hotel mit zugehörigen Wellnesseinrichtungen, Gastronomie und einem öffentlich zugänglichen Schwimmbad neu entstehen.

Entsprechend werden diese Nutzungen in dem Teilgebiet „SO 2“ als allgemein zulässig festgesetzt. Weiterhin sollen auch Konferenz- und Tagungsstätten sowie Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus zulässig sein, da diese ein Hotelangebot sinnvoll ergänzen können.

Im Schwimmbad / Wellnessbereich soll der Verkauf von Badeartikeln, Strandbedarf und allgemeinen Pflegeprodukten (Verkaufsfläche ca. 100 m²) möglich sein. Im Bereich der Lobby ist auf ca. 50 m² ein „Smartshop“ zum Verkauf von Snacks, Souvenirs und Kioskartikeln vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass diese Art von Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 100 m² je Betrieb allgemein zulässig sind. Die Fläche, innerhalb derer die beiden Läden eingerichtet werden können, ist auf einen untergeordneten Teil des Erdgeschosses begrenzt (mit „(EH 3)“ bezeichnete Fläche).

Gegebenenfalls können Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl. das Angebot der Wellness- und Kureinrichtungen sinnvoll ergänzen. Daher sollen auch diese Nutzungen allgemein zulässig sein.

Die genannten Angebote werden dazu beitragen, die Kapazitäten in der Fremdenbeherbergung maßgeblich zu erhöhen und die Bedeutung des „Zentralen Kurgebiets“ für den Fremdenverkehr erheblich zu steigern.

Innerhalb der mit „(GA 2)“ bezeichneten Teilfläche sind ausschließlich oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und Garagengeschoße und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Kurgebiets zulässig. In diesem Bereich soll entweder eine oberirdische Stellplatzanlage oder ein Garagengeschoss in Verbindung mit einer Tiefgarage entstehen. Die Stellplatzanlage / das Garagengeschoss ist zu überdachen (Carport oder Garagengeschoss). Dach und Fassade sind umfassend zu begrünen, um das Erscheinungsbild von der Strandpromenade und der Wegeverbindung zum Leuchtenfeld aus sowie die Aufsicht vom „Maritim“-Komplex nicht negativ zu beeinträchtigen (vgl. Kapitel 5.4, 6.6.4, 6.6.5).

Teilgebiet „SO 3“ (geplante Ferienapartmentanlage / Einzelhandel)

Die geplante Neuerrichtung von Ferienapartments im Teilgebiet „SO 3“ trägt ebenfalls zur Steigerung der Attraktivität des „Zentralen Kurgebiets“ für den Fremdenverkehr bei und vergrößert und erweitert das Angebot an Beherbergungseinrichtungen vor Ort. Es sollen im Teilgebiet „SO 3“ nur dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen) zulässig sein, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Mit dieser Beschränkung wird eine dauerhafte Belegung Travemündes und insbesondere des Kurgebiets durch Feriengäste befördert. Aufgrund der großen Bedeutung des Tourismus für Travemünde ist es erforderlich, eine ausreichende Zahl von Quartieren für einen wechselnden Kreis von Feriengästen dauerhaft vorzuhalten. Die Festsetzung widerspricht nicht einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der Ferienapartments an Private. Allerdings wird in den Kaufverträgen festgeschrieben, dass dauerwohnliche Nutzungen, hierunter fallen auch Zweitwohnungen,

ausgeschlossen sind. Die Ferienwohnung muss für den überwiegenden Teil des Jahres einer gewerblichen Vermietung an Feriengäste zur Verfügung gestellt werden.

Zur Ergänzung dieser Nutzung sollen auch im Teilgebiet „SO 3“ gastronomische Einrichtungen, Wellness- und Kureinrichtungen, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens allgemein zulässig sein.

Die Ansiedlung von Wettbüros und Vergnügungsstätten ist bereits über den Grundstückskaufvertrag ausgeschlossen.

Im Erdgeschoss sollen in dem zur Travepromenade orientierten Bereich auf ca. 2.000 m² Grundfläche Läden allgemein zulässig sein. Die Verkaufsfläche wird auch hier auf 400 m² je Betrieb begrenzt, um nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes auszuschließen. Die Läden dienen der Versorgung des Kurgebietes, seiner Gäste und Bewohner sowie zur Befriedigung der touristischen Bedarfe. In den übrigen Geschossen sind Läden unzulässig.

Das Kurgebiet ist außerhalb des Zentrums Travemündes gelegen und weist nach Einschätzung der Verwaltung aufgrund der Anzahl der im Kurgebiet vorhandenen Betten in Hotels, Ferienapartments und Wohnungen sowie aufgrund der hohen Frequentierung durch auswärtige Besucher und Tagesgäste eine hinreichende eigene örtliche Nachfrage auf.

Durch die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen je Betrieb und die Einschränkungen der zulässigen Sortimente ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Zentrum Travemündes zu rechnen.

Der Einzelhandel im Teilgebiet „SO 3“ wird zu einer positiven Belebung der Travepromenade und der Strandpromenade beitragen und den exponierten Standort für Besucher und Touristen zu einem attraktiven Anziehungspunkt des „Zentralen Kurgebiets“ machen.

5.2.1.2 Sondergebiet „Hafen“

Die Travepromenade und das Grundstück Am Leuchtenfeld Nr. 10a werden als Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen zum Zwecke des Hafen- und Sportbootbetriebes, der Seebädertouristik und diesen Zwecken dienende Nutzungen und Anlagen.

Hierzu zählen insbesondere Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen, sowie Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus.

5.2.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Für die Grundstücke 559/20 und 598/20 wird dem Bestand und der derzeitigen Festsetzung im Bebauungsplan 32.01.00 entsprechend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die derzeitige Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Die beiden Strandvillen Strandpromenade Nr. 1 und 2 sind erhaltenswerte Überreste der historischen Bebauung an der Strandpromenade vor Errichtung des Maritim-Hochhauses, daher werden sie durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesichert (vgl. Kap. 5.7).

Im allgemeinen Wohngebiet sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sein, da die genannten Nutzungen aufgrund ihres üblichen Emissionsverhaltens, ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrserzeugung nicht mit den Nutzungen des angrenzenden Kurgebiets und der Strandpromenade vereinbar sind.

5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“

Auf dem Flurstück 634 / Am Leuchtenfeld Nr. 12 und 12a befindet sich die Verkehrszentrale Travemünde der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Das Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Höhe der Baukörper festgesetzt.

5.2.3.1 Sondergebiet „Kurgebiet“

Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

Die Grundflächenzahl wird für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ („Maritim“-Komplex) mit 0,8 festgesetzt. Diese vergleichsweise hohe Grundflächenzahl ergibt sich, da die angrenzenden, auf den Grundstücken vorhandenen Grünanlagen aufgrund ihrer hohen Qualität als Grünflächen und nicht als Teil des Baugebiets festgesetzt werden.

Zur Sicherung der erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze und (Tief)garagen ist es erforderlich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus dem Bestand entsprechend festgesetzt: Das „Maritim“-Hochhaus erhält eine 35-geschossige Ausweisung, der Sockelbereich wird überwiegend zweigeschossig, in Teilen viergeschossig festgesetzt. Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist jeweils kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Bauhöhe mit 119,0 m üNN erfolgt lediglich für das „Maritim“-Hochhaus, da von diesem Gebäude Abstandsflächen ausgelöst werden, die über das eigene Grundstück hinausgehen. Für die Sockelbebauung ist keine Festsetzung der Bauhöhe erforderlich.

Teilgebiet „SO 2“ (geplantes Hotel / Schwimmbad)

Für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einem auch für allgemeine Wohngebiete üblichen Wert. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass der überwiegende Teil des Baugebiets von Hochbauten freigehalten wird. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Hansestadt Lübeck, an dieser exponierten Stelle im Kurgebiet an der Schnittstelle zwischen Strandpromenade und Travepromenade eine großzügige Freiraumgestaltung vorzusehen und abwechslungsreiche Sichtbeziehungen zu ermöglichen.

Zur Sicherung der erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze und (Tief)garagen ist es erforderlich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die geplante Neubebauung in den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens.

Für das geplante Hotelgebäude wird eine maximale Geschossigkeit von acht Vollgeschossen festgesetzt, der geplante Schwimmbad- und Wellnessbereich erhält eine eingeschossige Festsetzung.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist jeweils kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

Zur Sicherung der Qualitäten des im städtebaulichen Wettbewerb prämierten Entwurfs sollen zusätzlich maximale Bauhöhen für die einzelnen Gebäudeteile festgelegt werden.

Der eingeschossige Gebäudeteil, in dem Eingangsbereich, Schwimmbad und Wellnesseinrichtungen vorgesehen sind, erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 13,0 m über Normalhöhennull (üNHN). Da das Höhenniveau des Vorplatzes und des Erdgeschosses aus Hochwasserschutzgründen bei 3,5 m üNHN liegen wird, entspricht dies einer Höhe von 9,5 m. Die festgesetzte maximale Bauhöhe bezieht sich auf die Oberkanten der Attika. Bei der festgesetzten Bauhöhe ist bereits die erforderliche zusätzliche Aufbauhöhe aufgrund der vorgeschriebenen Dachbegrünung berücksichtigt.

Im Bereich des Hotelgebäudes werden zwei unterschiedliche maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. So ist die Höhe des östlich, zur Strandpromenade orientierten Gebäudeteils mit 31,0 m um 1,0 m höher als die des übrigen Gebäudeteils (30,0 m) festgesetzt. Dies ermöglicht, in dem zur Strandpromenade orientierten Gebäudeteil eine höhere Attika auszubilden, hinter der die notwendigen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie Lüftungen, Rückkühler etc. verborgen werden können (vgl. Kapitel 5.8).

Im Verhältnis zum Erdgeschossniveau ergeben sich relative Gebäudehöhen von 27,5 – 26,5 m.

Ausnahmsweise können die als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, um bis zu 1,5 m und durch Aufbauten für Technische Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc. um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Dies ist verträglich, da ansonsten alternativ die Höhe der Attika noch weiter erhöht werden müsste oder ein zusätzliches Technikgeschoss errichtet werden müsste, um diese Bauteile und Anlagen vollständig zu verdecken. Dadurch, dass die Flächen, in denen Technische Anlagen zulässig sind, auf gegenüber der Gebäudefassade zurückgesetzte Bereiche des Daches beschränkt werden (mit „TA“ bezeichnete Flächen), ergibt sich von der Perspektive des Hotelvorplatzes, der Strandpromenade und der Travepromenade keine Einsehbarkeit der Anlagen. Für die Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser gilt, dass hier eine ansprechende Gestaltung in Anlehnung an die sonstige Dach- und Fassadengestaltung möglich ist und dadurch negative Auswirkungen vermieden werden.

Teilgebiet „SO 3“ (geplante Ferienapartmentanlage / Einzelhandel)

Für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Sicherung der erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze und (Tief)garagen ist es erforderlich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Für das geplante Apartmentgebäude wird eine maximale Geschossigkeit von sieben Vollgeschossen festgesetzt, der geplante Bereich für Läden und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus erhält eine eingeschossige Festsetzung.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist jeweils kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

Zur Sicherung der Qualitäten des im städtebaulichen Wettbewerb prämierten Entwurfs sollen auch hier maximale Bauhöhen für die einzelnen Gebäudeteile festgelegt werden.

Der eingeschossige Gebäudeteil erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 9,0 m üNN. Bezogen auf den Vorplatz entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 5,5 m.

Der siebengeschossige Gebäudeteil erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 30,0 m im östlichen bzw. 31,0 m üNN im westlichen Teil. Diese Gliederung der Bauhöhen dient wiederum dazu, in einem Teilbereich eine höhere Attika zu ermöglichen und dahinter die notwendigen Anlagen der Gebäudetechnik gestalterisch verbergen zu können.

Die für das Teilgebiet „SO 2“ beschriebenen Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für das Teilgebiet „SO 3“.

5.2.3.2 Sondergebiet „Hafen“

Im Sondergebiet Hafen wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen soll eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss erfolgen, um das Erscheinungsbild der Travepromenade nicht zu beeinträchtigen. Hierüber ist kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) mehr zulässig.

5.2.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosßflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet gilt im Bebauungsplan 32.01.00 eine dreigeschossige Festsetzung, die übernommen wird. Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten (vgl. Kapitel 5.7) sollen oberhalb des obersten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse mehr zulässig sein.

5.2.3.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl umfasst bereits sämtliche Nebenflächen und Stellplätze.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf erhalten eine zweigeschossige Festsetzung. Der Bereich des Radarturmes erhält eine Bauhöhenbegrenzung auf 33,0 m üNN.

5.2.4 Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen

5.2.4.1 Sondergebiet „Kurgebiet“

Für das Sondergebiet „Kurgebiet“ wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt.

Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, sind im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Oberhalb des ersten Vollgeschosses darf ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss eine durchgehende Bebauung als Sockelgeschoss und darauf aufbauend einzelne höhere Baukörper vorsieht. Dieses

städtebauliche Motiv findet sich sowohl beim „Maritim“-Komplex als auch bei den neu zu errichtenden Gebäude des Hotels und der Ferienwohnungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen dem städtebaulichen Konzept entsprechend baukörperbezogen festgesetzt werden.

Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

Das „Maritim“-Hochhaus löst aufgrund seiner Höhe Abstandsflächen nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein aus, die bis auf die südlich angrenzenden Flurstücke ragen. Für die betroffenen Grundstücke 629 und 20/32 ist bereits eine Abstandsflächenbaulast öffentlich-rechtlich gesichert. Zur Klarstellung wird zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ oberhalb des ersten Vollgeschosses für die mit „(a1)“ bezeichneten Gebäudeseiten die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf ein Maß von 0,18 H unterschritten werden dürfen. Innerhalb der betroffenen Flächen des Teilgebiets „SO 2“ sind keine Aufenthaltsräume geplant oder zulässig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben daher gewahrt, auch ist keine Beeinträchtigung des Brandschutzes zu befürchten.

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, jedoch nur auf bis zu 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite. Diese Ausnahmeregelung wird aufgenommen, um für die zulässigen Nutzungen im Kurgebiet eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung von Balkonen, Vorbauten und Dächern zu ermöglichen. Gleichzeitig stellt die längenmäßige Begrenzung sicher, dass bei dem überwiegenden Anteil der Fassaden die festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden.

Teilgebiete „SO 2“ (geplantes Hotel), „SO 3“ (geplante Ferienapartmentanlage)

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen die Baugrenzen durch Außenwände allseitig ausnahmsweise um bis zu 0,5 m und durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung der Gebäude ermöglicht werden, insbesondere zur Ausgestaltung der Außenwände und Fassadenelemente aufgrund von Anforderungen des Energie-, Wärme- und Schallschutzes. Balkone sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, daher ist hierfür keine Ausnahmefestsetzung erforderlich. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind jedoch die Baugrenzen in dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Baufeld sowie die unmittelbar an die festgesetzten Geh- und Fahrrechte „GF 1“ und „GF 2“ angrenzenden Baugrenzen. Hierdurch soll die Großzügigkeit der geplanten Außenanlagen und Freiräume gesichert werden.

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ dürfen die Baugrenzen durch die Außenwände allseitig ausnahmsweise um bis zu 0,5 m und durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Ausnahmevoraussetzung ist, dass hierdurch das mit der Bezeichnung „GFL 4“ gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht beeinträchtigt wird. Der im Wettbewerb prämierte städtebauliche Entwurf sieht für das Apartmentgebäude allseitig umlaufende Balkone vor. Daher soll für Balkone allseitig eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2,5 m allgemein zulässig sein.

5.2.4.2 Sondergebiet „Hafen“

Die Baugrenzen werden baukörperbezogen festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Sondergebiet „Hafen“ nicht erforderlich.

5.2.4.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet werden in Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet soll auf bis zu 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite ebenfalls eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Vorbauten und Dächer um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Ausnahmevoraussetzung ist jedoch, dass hierdurch die städtebaulichen Erhaltungsziele (vgl. Kapitel 5.7) nicht beeinträchtigt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

5.2.4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Baugrenzen werden baukörperbezogen festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist für die Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straßen Trelleborgallee und Außenallee erschlossen und über diese an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über den in rund 450 m Entfernung gelegenen Bahnhof Lübeck-Travemünde Strand an das Schienennetz und über die Haltestellen „Außenallee“, „Trelleborgallee“ und den Strandbahnhof an diverse Linien des städtischen Linienbusverkehrs angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (3. RNVP-HL).

5.3.3 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Die Straßen Außenallee, Trelleborgallee, Am Leuchtenfeld sind sowie die Erschließungsstraße zum „Maritim“-Komplex und der geplanten neuen Hotel-/Apartmentanlage werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Strandpromenade wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auch für die neu zu gestaltende Verbindung der Strandpromenade zur Straße Am Leuchtenfeld bzw. den neu zu gestaltenden Platz zwischen „Stadtbäckerei“ und Verkehrszentrale an der Travepromenade.

Die Travepromenade ist Teil des Hafengebietes, daher erfolgt hier die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit durch Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit (GF 1). Weiterhin wird ein Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe, Strandreinigung) gesichert.

Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Strandpromenade werden im Bereich des zukünftig privaten Grundstücks 629 im Teilgebiet „SO 2“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe, Strandreinigung) gesichert (GF 1). Die Feuerwehr darf diese Flächen ebenfalls befahren.

Der auf den zukünftig privaten Grundstücken 20/32 und 629 gelegene Wendehammer sowie die Zufahrt zu den im Teilgebiet „SO 2“ geplanten Stellplätzen (Parkgarage) wird für die

öffentliche Befahrbarkeit mit einem Fahrrecht (GF 2) gesichert. Weiterhin wird mit auf der mit GF 1 bezeichneten Fläche zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Strandpromenade ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Travepromenade wird im Bereich des zukünftig privaten Grundstücks 20/79 im Teilgebiet „SO 3“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert (G 1).

Die bestehende Treppenanlage vom „Maritim“-Komplex zur Strandpromenade auf dem öffentlichen Flurstück 20/84 wird mit einem Gehrecht (G 2) zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54 und 628 gesichert.

Die Straßenfläche Am Brüggmanngarten (Flurstück 20/86) ist derzeit mit einem Miteigentumsanteil für die Eigentümergemeinschaft des „Maritim“-Komplexes belastet und ist daher nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen. Es ist ein Eigentumsübergang an die Kurbetriebe vereinbart. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe, Strandreinigung), der Entsorgungsbetriebe Lübeck, der Stadtwerke Lübeck, der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) und zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54, 628, 599/20, 598/20 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck (vgl. 5.3.5) festgesetzt (GFL 1).

Ziel des Bebauungsplans ist eine Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Strandpromenade, Travepromenade, Leuchtenfeld und dem übrigen Kurgebiet sowie eine allgemeine Steigerung der Aufenthaltsqualität. Neben der Freihaltung von Sichtachsen ist daher die Gestaltung neuer und großzügiger Platz- und Wegeflächen ein wesentliches städtebauliches Ziel. Wenngleich diese Flächen mit Pflanzbeeten, Rasenflächen und anderen Grünelementen gestaltet werden, ergibt sich doch ein relativ hoher Grad der Versiegelung in den Baugebieten. Zur Sicherung der genannten städtebaulich-freiraumplanerischen Ziele ist es daher erforderlich, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im Teilgebiet „SO 1“ bis zu einer GRZ von 1,0 und in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ jeweils bis zu einer GRZ von 0,9 zuzulassen. Die Versiegelung wird kompensiert durch die umfangreichen festzusetzenden öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet.

5.3.4 Öffentliche Parkplätze, Private Stellplätze, Fahrradstellplätze

Derzeit bestehen in der Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes 900 Stellplätze, von denen ein Teil (400 Stellplätze) auch öffentlich nutzbar ist.

Der Parkplatz des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrums“ (Parkplatz „Am Leuchtturm“) weist derzeit 200 öffentlich nutzbare Parkplätze auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden diese Parkplätze entfallen. Eine Neuerstellung der entfallenen Stellplätze ist im Zuge des Bauvorhabens nicht vorgesehen. Das Stadtplanungsamt der Hansestadt Lübeck erarbeitet hierzu auch ein gesamtes Stellplatzkonzept, in dem Untersuchungen gemacht werden, inwieweit die wegzufallenden Stellplätze an anderer Stelle wieder hergestellt werden können.

Die für das geplante neue Hotel im Teilgebiet „SO 2“ erforderlichen Stellplätze (ca. 166 Stellplätze) sollen entweder in einer an den „Maritim“-Komplex baulich anschließenden Parkgarage (in der Planzeichnung mit „(GA 2)“ bezeichnet, oberirdisch eingeschossig, unterirdisch eingeschossig) untergebracht werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, Teile der

bestehenden Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes zu nutzen und ca. 24 Stellplätze ebenerdig, eingegrünt, unterzubringen (Fläche „(GA 2)“). Vor der Hotelvorfahrt werden ca. 4 oberirdische Stellplätze angeordnet.

Die für die geplanten neue Ferienwohnungen im Teilgebiet „SO 3“ erforderlichen Stellplätze (ca. 91 Stellplätze) sollen in einer oberirdischen Anlage im Westen des Gebiets „SO 3“ (Flurstück 20/79) (ca. 80-100 Stellplätze) angeordnet werden. Diese Stellplatzanlage wird gegenüber dem umgebenden Gelände leicht abgesenkt, damit sie weniger stark in Erscheinung tritt. Weitere ca. 11 Stellplätze sollen nördlich des Apartmenthauses entstehen.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen oder von unterirdischen Tiefgaragen führt zu einer höheren Versiegelung bzw. teilweisen Unterbauung der Baugebiete. Es ist daher erforderlich, eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für diese Anlagen zuzulassen (vgl. Kapitel 5.3.3) Offene Stellplätze, oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

In den neu zu errichtenden Gebäuden ist die Unterbringung von Fahrradstellplätzen in der erforderlichen Zahl notwendig.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

a) Energie-, Wärme- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist durch mehrere Leitungen bereits an die Energie-, Wärme- und Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Baugebiete sind durch eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Lübeck erschlossen. Die Leitungstrasse wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 4) zugunsten der Stadtwerke gesichert. Die Leitungstrasse ist von Überbauung freizuhalten. Die Errichtung eines Baukörpers im Sondergebiet „SO 3“ ist möglich, ohne dass die Leitung verlegt werden muss.

Auf dem Flurstück 20/107 besteht eine Umformerstation der Stadtwerke Lübeck, die durch Festsetzung im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gesichert wird.

Eine Wasserleitung zur Versorgung der Flurstücke 20/54 und 628 verläuft innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen auf den Flurstücken 625, 627 und 628. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 5) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Eine Wasserleitung zur Versorgung der Strandpromenade verläuft innerhalb des Sondergebiets SO 2 (Flurstück 629). Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 5) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Ein 10kV-Mittelspannungskabel zur Versorgung der Flurstücke 20/54, 628 und 629 verläuft im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen und auf den zukünftig privaten Flurstücken 20/36 und 20/32. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 6) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Eine Gasleitung zur Versorgung des Flurstücks 634 verläuft innerhalb des Sondergebiets SO 2 (Flurstück 629). Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 7) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Eine Überbauung der genannten Leitungstrassen und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit der Leitungen muss gewahrt bleiben.

b) Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über die Entsorgungsbetriebe der Stadt Lübeck. Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle liegen größtenteils innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Leitungstrassen, die heute oder zukünftig auf privaten Grundstücken oder im Bereich öffentlicher Grünflächen verlaufen, werden im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck gesichert. Dies betrifft folgende Leitungen bzw. Flächen:

- GFL 1, Straße Am Brügmanngarten (Flurstück 20/86)

Hier verlaufen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

- GFL 2, öffentliche Grünflächen (Flurstücke 20/84)

Hier verlaufen private Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle.

- GFL 3, öffentliche und private Grünflächen, Sondergebiet „Kurgebiet“ (Flurstücke 625, 20/99, 633, 632, 630, 20/67, 20/36, 20/79, 629)

Hier verlaufen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

Auf dem Flurstück 20/79 verläuft im Bereich des heutigen Parkplatzes ein weiterer Regenwasserkanal DN 500, der im Zuge der Umsetzung der Planung auf die Trasse GFL 3 verlagert werden kann. Die Umlegung kann im Zuge des Verkaufs des städtischen Grundstücks 629 an einen privaten Käufer verbindlich geregelt werden.

Der Verlauf und die Schutzstreifenbreite der genannten Leitungstrassen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

c) Leitungstrassen Wasser- und Schifffahrtsamt

Im Bereich der Flurstücke 628 und 629 in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ und „SO 2“, im Bereich der Strandpromenade (Flurstück 1/35) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück 137) verläuft eine Leitungstrasse zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsamtes, die mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 8) gesichert wird. Der Verlauf und die Schutzstreifenbreite der genannten Leitungstrassen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Trasse ist in der angegebenen Breite von 2,0 m weder zu bebauen noch mit Gehölzen oder Bäumen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind alle Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitungen gefährden.

Im Bereich des mit „(GA 2)“ bezeichneten Baufeldes in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ ist eine Bebauung unter der Voraussetzung möglich, dass in Abstimmung mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes eine Umlegung der Leitung auf Kosten des Verursachers vereinbart wird.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße „Am Leuchtenfeld“, die Gehölzgruppe am westlichen Rand des Sondergebietes „SO 3“ sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten bleiben.

Alle weiteren Einzelbäume, Baumgruppen und flächige Gehölze in den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen des Plangebiets sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Sollten im Bereich der Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnahe zu ersetzen.

Neupflanzungen von Bäumen können im Bereich der neu geplanten Stellplatzanlagen sowie auf den Platz- und Wegeflächen insbesondere in den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ erfolgen.

Hier sollen auch Vegetationsflächen mit Gräsern und Stauden neu angelegt werden.

Eine Fassadenbegrünung ist für das potenzielle Parkhaus in der mit „(GA 2)“ bezeichneten Fläche im Sondergebiet „SO 2“ vorzusehen.

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

Im Plangebiet sind zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses neu anzulegende Wegeflächen sowie neu anzulegende Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fuganteil u.ä.).

Zur Förderung des Kleinklimas und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind bei Neu- und Erweiterungsbauten im Plangebiet Dachbegrünungen mit einem mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vorzusehen. Dachbegrünungen werden festgesetzt für

- 65 % der ein- und zweigeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“,
- 90 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“,
- 65 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 50 % aller übrigen Dachflächen dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“.

5.5 Schallschutz

Das Plangebiet ist potenziell durch Lärmimmissionen (Kfz-Verkehr, Schiffsverkehr, Gewerbelärm, Freizeitlärm/Kurbetrieb) beeinträchtigt. Vom Betrieb der geplanten Parkplätze und Garagen, der Gastronomie und der Anlieferung der Läden und des Hotels gehen selbst Emissionen aus.

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord, Auftrags-Nr. 8000649270/914UBS093 vom 28.10.2014) können im Plangebiet gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm, an den Gebäuden getroffen werden.

Durch von außerhalb des Plangebiets einwirkende Immissionen (Hafenbetrieb, Kreuzfahrtterminal, gewerbliche Nutzungen) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Kurgebiete voraussichtlich an mehreren Immissionsorten in den Baugebieten SO 1-3 überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete können überwiegend eingehalten werden. Im Einzelnen kommt das Schallgutachten zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehr (Straßen und Schiffsverkehr) bei Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel im Plangebiet tags zwischen 47 und 63 dB(A) und nachts zwischen 43 und 56 dB(A) liegen. In der Nacht wird der Beurteilungspegel maßgeblich durch den Schiffsverkehr bestimmt.

In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“, „SO 2“, „SO 3“ wird der Orientierungswert für Kurgebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Der Orientierungswert Tag für allgemeine Wohngebiete wird jedoch nur in einem Bereich an den westlichen Baugrenzen überschritten und an den anderen Baugrenzen der Teilgebiete „SO 1“ „SO 3“ eingehalten bzw. unterschritten. Der Nacht-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird nur an den nordöstlichen Baugrenzen des Teilgebiets „SO 1“ eingehalten bzw. unterschritten und an allen anderen Baugrenzen überschritten.

Da Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum durch realistische aktive Lärminderungsmaßnahmen an der Quelle (Schiffe, Fahrzeuge) nicht ausgeglichen werden können, ist der Schutz in den Gebäuden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zu kompensieren. Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung wurden Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt (vgl. „Maßnahmen zum Schallschutz“).

Gewerbelärm

Gewerbliche Nutzungen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes verursachen im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 34 und 52 dB(A) tags und zwischen 20 und 47 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Kurgebiete am Tag wird im Teilgebiet „SO 3“ um bis zu 4 dB(A) überschritten und in den Teilgebieten „SO 1“ und „SO 2“ unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert für Kurgebiete im östlichen Bereich des Sondergebiets eingehalten und im westlichen Bereich geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts durchgängig unterschritten.

Die Beurteilungspegel der nächtlichen Kreuzschiffahrt verursachen im Sondergebiet in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 21 und 42 dB(A). Der Nacht-Orientierungswert für Kurgebiete wird nur an der östlichen, lärmabgewandten, Fassade des „Maritim“-Hochhauses eingehalten und in allen anderen Bereichen des Sondergebiets überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird hingegen nur im Teilgebiet „SO 3“ leicht überschritten. Da die nachtzeitlichen Geräuschimmissionen durch die Kreuzschiffahrt nur an weniger als 10 Tagen im Jahr auftreten, können gemäß TA Lärm die Regelungen für seltene Ereignisse Anwendung finden. Der diesbezügliche Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

Freizeit- und Sportlärm

Die Beurteilungspegel für Sportanlagen außerhalb des Plangebietes rufen an der Plangebietsgrenze außerhalb der Ruhezeit maximal 37 dB(A) hervor. Die Orientierungswerte für Kurgebiete und allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Freizeitlärm in Form von Kurkonzerten und anderen Veranstaltungen (z.B. Travemünder Woche) im nördlich des Plangebiets gelegenen Brügmanngarten führt in den Sondergebieten SO 1-3 voraussichtlich zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte. Die Beurteilungspegel von Lärm aus Freizeitanlagen (Brügmanngarten) außerhalb des Plangebietes liegen im Plangebiet außerhalb der Ruhezeit zwischen 33 und 78 dB(A). Innerhalb der Sondergebiete SO 1-3 werden die Orientierungswerte für Kurgebiete und auch für allgemeine Wohngebiete z.T. deutlich überschritten.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes ist aus den Rasterlärmkarten zu erkennen, dass die Auswirkungen der emittierten Geräusche begrenzt bleiben. Die Beurteilungspegel erreichen an der Grenze des Geltungsbereiches Werte von 57 dB(A) am Tage und 46 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Da diese Immissionen nur aperiodisch und in einer begrenzten Zahl von Ereignissen auftreten und zudem überwiegend dem Kurbetrieb selbst zuzurechnen sind, werden die Überschreitungen als tolerierbar bewertet. Eine Regelung der Veranstaltungsanzahl, -dauer und Lautstärke ist über einen Bebauungsplan nicht möglich.

Vergleich zur Bestandssituation

Betrachtet man die heutigen Lärmimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet, ohne die neuen geplanten Nutzungen im den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ bzw. eine nächtliche Kreuzfahrtschiffahrt zu berücksichtigen, so liegen die Beurteilungspegel zwischen 25 und 52 dB(A) tags und zwischen 20 und 47 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Kurgebiete wird damit bereits im Bestand am Tag und in der Nacht bis auf einen kleinen Bereich im Teilgebiet „SO 1“ überschritten; die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tags eingehalten und nachts um maximal 4 dB(A) überschritten. Im Vergleich zur prognostizierten Geräuschsituation mit den geplanten Nutzungen (u.a. zusätzliche Stellplätze und Parkhaus) ist damit zu erkennen, dass sich die Beurteilungspegel im Plangebiet nur in unmittelbarer Nähe zu den Schallquellen erhöhen.

Maßnahmen zum Schallschutz

Der Gutachter empfiehlt aufgrund seiner Berechnungen, für den nördlichen Teil des Plangebiets den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und für den südlichen Teil den Lärmpegelbereich III festzulegen.

Aus Gründen der Vorsorge, insbesondere auch unter Würdigung der o.g. seltenen Ereignisse bei Veranstaltungen, ist insgesamt ein höherer Schallschutz im Plangebiet vorzusehen. Daher wird in Abweichung zu dem gutachterlichen Empfehlungen für das gesamte Plangebiet daher der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, d.h. ein höherer Standard hinsichtlich der erforderlichen Schalldämm-Maße bei Außenbauteilen, festgelegt. Die Festsetzung greift bei der Neuerrichtung, (Nutzungs-)Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen. Auch die Umwandlung eines gewerblich genutzten Hotelzimmers in eine Wohnung stellt eine Nutzungsänderung im Sinne des § 29 BauGB dar. Die in den

Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs dargelegten Anforderungen an den baulichen Schallschutz dienen der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Im Interesse der neuen Bewohner muss ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden, der sich an heutigen fachlichen Erkenntnissen und rechtlichen Maßstäben orientiert. In die Abwägung ist auch einzustellen, dass durch die Umwandlung von Hotelzimmern in Wohnungen ein Wertzuwachs entsteht. Insofern erscheinen die Kosten zum Einbau neuer Fenster bzw. Lüftungseinrichtungen für vertretbar.

Von der genannten Festsetzung zum erforderlichen Schalldämmmaß kann aber ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren

Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet ist weiterhin bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

5.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist bedingt durch seine Lage und Geländehöhen von teilweise unter 3,50 m über NormalNull (üNN) durch Hochwasserereignisse der Ostsee überflutungsgefährdet.

In den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Durch die Umgestaltung der Strandpromenade ist kürzlich eine Anlage zum Schutz vor Hochwasser neu geschaffen worden.

Im Bereich der Travepromenade besteht derzeit kein Schutz, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen führen können. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen bei gewerblicher Nutzung mindestens 3,00 m über Normalhöhennull (üNHN) betragen muss und von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen in Wohngebäuden, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (üNHN) betragen muss. Räume zur Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen, sofern sie nicht mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (üNHN) gelegen sind, über eine ausreichende Sicherung gegen das Eindringen von Hochwasser verfügen.

Auf eine Bebauung im Plangebiet soll in der Abwägung mit den Belangen des Hochwasserschutzes nicht verzichtet werden, da es sich um einen gewachsenen Bebauung handelt, die das Zentrum des Travemünder Kurgebiets bildet und für dieses unverzichtbar ist. Die Begründung von weiteren Baurechten ist notwendig, um eine Verödung des Gebiets und einen Verlust der Gebietsfunktion zu vermeiden.

5.7 Erhaltungsbereich

Die beiden Villen Strandpromenade Nr. 1 und Strandpromenade Nr. 2 sind erhaltenswerte Überreste der historischen Bebauung an der Strandpromenade vor Errichtung des Maritim-Hochhauses. Eine Einstufung als Kulturdenkmale ist bisher nicht erfolgt. Sie soll aber im Zuge der Inventarisierung nach der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes erfolgen. Der Erhalt der besonderen städtebaulichen Gestalt wird durch die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesichert.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient der "Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt". Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für die Bebauung an der Strandpromenade der Fall.

Ist ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, so bedarf in diesem der Rückbau, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Abgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.8 Gestaltung

5.8.1 Dachform

Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen. Dies entspricht zum einen dem städtebaulichen Bestand, zum anderen weist auch der im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs für die Neubebauung der Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“ flache bzw. flach geneigte Dächer auf. Flache oder flach geneigte Dächer sind zudem zur Aufnahme von Dachbegrünungen besonders geeignet. Eine Dachbegrünung soll im Sondergebiet „Kurgebiet“ aus ökologischen (vgl. Kapitel 6.6.4), aber auch aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben werden.

5.8.2 Anordnung von Technischen Anlagen

Technische Anlagen der Gebäudetechnik, die auf Dächern errichtet werden, wirken gestalterisch oft wie ein Fremdkörper. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets sollen für zu errichtende Neubauten Technische Anlagen so gestaltet werden, dass sie von der Strandpromenade, der Travepromenade und sonstigen öffentlichen Wegen und Plätzen so wenig wie möglich einsehbar sind. Zu berücksichtigen ist auch der Umgebungsschutz für das Denkmal des Alten Leuchtturms außerhalb des Plangebiets. Zu diesem sollen die Sichtachsen aufrecht erhalten und möglichst wenig durch störende Elemente der technischen Gebäudeausrüstung beeinträchtigt werden.

Dennoch kann auf diese Anlagen aus technischen Gründen nicht verzichtet werden, insbesondere unter Berücksichtigung heutiger energetischer und lufthygienischer Vorschriften.

Aus vorgenannten Gründen sollen Anordnung, Ausmaß und Gestaltung der Technischen Anlagen auf den Dächern der Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“ näher geregelt werden.

Mit einer in Teilbereichen leicht erhöhten Attika (vgl. Kapitel 5.2.3) können Aufbauten für Technische Anlagen bereits teilweise gestalterisch verdeckt werden. Die Attika lässt sich aber nicht so weit überhöhen, dass die Anlagen komplett in gleicher Höhe verdeckt werden.

Aus diesem Grund erfolgt eine räumliche Begrenzung der Flächen, in denen diese Anlagen zulässig sind und in denen folglich auch eine Überschreitung der festgesetzten Attikahöhe durch diese Anlagen um bis zu 1,0 m zulässig ist. Indem die mit „(TA)“ bezeichneten Teilflächen der Dächer gegenüber den Fassaden zurückgesetzt sind, wird vermieden, dass Aufbauten für Technische Anlagen von der Fußgängerperspektive aus sichtbar sind, selbst wenn diese über die festgesetzte Attikahöhe um bis zu 1,0 m hinausragen.

5.8.3 Fassadengestaltung

Die exponierte Lage des Plangebiets am Übergang der Strandpromenade zur Travepromenade sowie der Umgebungsschutz der angrenzenden Denkmäler (vgl. Kapitel 5.7, 6.4.6) stellen erhöhte Anforderungen an eine ansprechende und zeitgemäße Gestaltung der Gebäudefassaden. Der im städtebaulichen Wettbewerb prämierte und seitdem weiter überarbeitete Entwurf sieht für die Neubebauung in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ zwei in der Kubatur und Höhenentwicklung ähnliche, gestalterisch aber unterschiedliche Baukörper (Hotel und Ferienapartmenthaus) vor, die durch einen gemeinsamen eingeschossigen Bauteil miteinander verbunden sind.

Während die Fassade des Hotelgebäudes mit einem hohen Glasanteil und ohne Balkone, Erker o.ä. entworfen worden ist, sieht der Entwurf für das Apartmentgebäude einen noch höheren Glasanteil in der Fassade vor. Wesentliches gestalterisches Merkmal sind zudem die umlaufend in wechselnden Tiefen ausgebildeten Balkone mit transparenten Brüstungen.

Zur Sicherung der genannten Gestaltelemente werden im Bebauungsplan entsprechende baugestalterische Festsetzungen zum Anteil der verglasten Fassadenflächen und zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Balkonen getroffen.

Für die Fassadengestaltung werden Wärmedämmverbundsystemfassaden ausgeschlossen, hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile bis maximal 10 vom Hundert der Gesamtaußenwandfläche. Grundsätzlich sind für die Außenwandflächen helle Materialien zu verwenden.

5.8.4 Werbeanlagen

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich besonders exponierten Lage. Da eine Häufung von Werbeanlagen regelmäßig geeignet ist, das Erscheinungsbild eines Gebietes negativ zu beeinflussen, werden aus gestalterischen Gründen einschränkende Festsetzungen (Nr. 11.1 – 11.9) zu Umfang, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sollen nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

Werbeanlagen sind 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.

In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ werden die zulässigen Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden in Umfang und Lage so begrenzt, dass sie sich gegenüber den baulichen Anlagen deutlich unterordnen. Für den Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ erfolgt eine am Bestand orientierte Festsetzung. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.

Eine Häufung von Werbeanlagen würde der beabsichtigten hochwertigen städtebaulich-freiraumplanerischen Gestaltung entgegenstehen und ist somit nicht zulässig.

5.9 Kennzeichnungen

Der Standort des vorhandenen Leuchtfeuers im Bereich des „Maritim“-Hochhauses wird im Bebauungsplan als Kennzeichnung übernommen.

5.10 Hinweise

- A **Kampfmittel**
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 **Bodenverunreinigungen**
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 **Maßnahmen zum baulichen Schallschutz**
Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 6.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, zur Einsicht bereit.
- D **Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit der Seeschifffahrt**
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

E Hochwasserrisikogebiet

Die Teile des Plangebiets mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN sind Hochwasserrisikogebiet, es sind Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen (vgl. Festsetzung 7.1).

F Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG bzw. § 44 BNatSchG

Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März (§ 27a LNatSchG). Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.

6. Umweltbericht

6.1 Untersuchungsrahmen

Zeitgleich zum vorliegenden B-Plan-Entwurf wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme, eine schutzgutbezogene Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt incl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Der auf den Fachbeitrag aufbauende Umweltbericht fasst die Aussagen des Fachbeitrages zusammen, beschreibt die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Formulierungsvorschlägen von grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan und beinhaltet die weiteren Angaben nach Anlage 1 BauGB.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet der rechtskräftige B-Plan 32.01.00 von 1971 sowie die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planänderung. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht werden folgende Daten ausgewertet:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck,
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.01.04; Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck,

- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 32.01.04 – „Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua-top“ der Hansestadt Lübeck; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 09/2014,
- Gutachtliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.01.04 „Travemünde Strandpromenade“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg 09/2014,
- Voruntersuchungen des Baugrundes und Gründungsempfehlungen für den Hotelneubau Am Leuchtenfeld in Travemünde, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck 01/2014,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE – 2030 - 392 „Traveförde und angrenzende Gebiete für das Bauvorhaben a-ja Resort in Travemünde (B-Plan 32.01.04), Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 03/2015

6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Ausbau der städtebaulichen Funktionen des „Zentralen Kurgebiets“ in Lübeck-Travemünde. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotelkomplexes mit öffentlich nutzbarem Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage auf dem Gelände des ehemaligen Aquatop-Schwimmbades geschaffen werden. Der Zuschnitt der Baugrenzen im vorliegenden B-Plan-Entwurf ermöglicht die Umsetzung des Preisträgerentwurfs des in 2013 ausgelobten Realisierungswettbewerbs für den Hotel-Neubau a-ja Resort.

Grundlage für die zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilden die rechtskräftigen B-Pläne 32.01.00 – Inneres Kurgebiet / Leuchtenfeld vom 05.03.1972 und seine zweite Änderung 32.01.02 – Am Leuchtenfeld / Untertrave vom 15.11.1982 sowie die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planänderung 32.01.04. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Tab. 1 (nächste Seite) vergleicht zusammenfassend die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 32.01.00 mit den Festsetzungen der vorliegenden Planänderung.

Zudem sind folgende textlichen Festsetzungen und Hinweise aus dem Textteil B des rechtskräftigen B-Plans zu berücksichtigen:

- Festsetzung Nr. 4: „Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind besondere bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich. Die Oberkante der Fußböden bei Aufenthaltsräumen muss gemäß § 62 (2) LBO mind. +3,50 m üNN liegen“.
- Nachrichtliche Mitteilung: „Der gesamte Planbereich mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN ist Überschwemmungsgebiet“.
- Festsetzung Nr. 5: „Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern parkmäßig zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten. Die vorhandenen, in der Planzeichnung markierten Bäume sind zu erhalten, oder ausnahmsweise durch gleichwertige zu ersetzen. Im Bereich des nördlichen Sondergebietes ist ein Kinderspielplatz in der erforderlichen Größe unterzubringen. Die Parkplätze sind mit Bäumen zu versehen. Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen innerhalb der Sichtwinkel sind gärtnerisch zu gestalten. Der Bewuchs auf diesen Flächen ist nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der

zugeordneten Straßenfläche zulässig. Die Kläranlage ist mit einer Schutzpflanzung zu versehen“.

Tabelle 1: Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 32.01.00 und der Planänderung B-Plan 32.01.04

Teilbereiche des rechtskräftigen B-Plans 32.01.00	Entsprechende Teilbereiche der Planänderung B-Plan 32.01.04
<ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet Teil I und II zwischen der Straße "Am Brügmanngarten" und der Straße "Am Leuchtenfeld": <ul style="list-style-type: none"> - unterschiedliche Geschossigkeiten: I, II und IV sowie für das Hochhaus XXXV; - GRZ 0,37, GFZ 2,4 - Erhalt von Einzelbäumen am westlichen und südlichen Rand 	<ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet SO 1 Maritim-Komplex, Geschossigkeit I, II und IV sowie für das Hochhaus XXXV (entspricht Bestand) • Sondergebiet SO 2 Hotel, Gastronomie und Schwimmbad: Geschossigkeit I und VIII • Öffentliche Grünfläche östlich der Außenallee (Parkanlage) mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen • Öffentliche Grünfläche nördlich der Straße "Am Brügmanngarten" mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen • Öffentliche Grünfläche östlich des Maritim-Komplexes mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen • Private Grünflächen südwestlich und nördlich des Maritim-Komplexes mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen • Wegfall von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen • Neupflanzung von Einzelbäumen • Anlage von offenen Vegetationsflächen • extensive Dachbegrünung
<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatzfläche nördlich der Straße "Am Leuchtenfeld" 	<ul style="list-style-type: none"> • Sondergebiet SO 3 Ferienwohnungen, Läden und Gastronomie: Geschossigkeit I und VII • Wegfall von Einzelbäumen und Baumreihen • Neupflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich • Anlage von offenen Vegetationsflächen • extensive Dachbegrünung
<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Wohngebiet WA nördlich der Straße "Am Brügmanngarten": III-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,9 	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Wohngebiet WA nördlich "Am Brügmanngarten", III-geschossig, GRZ 0,3 / GFZ 0,9
<ul style="list-style-type: none"> • Flächen für Versorgungsanlagen "Kläranlage" 	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Grünfläche
<p>Bereiche südlich der Straße "Am</p>	<p>Bereiche südlich der Straße "Am Leuchtenfeld":</p>

<p>Leuchtenfeld":</p> <ul style="list-style-type: none"> • Westteil (B-Plan 32.01.02): Sondergebiet Hafen • Ostteil: Gemeinbedarfsfläche "Lotsenstation" 	<ul style="list-style-type: none"> • Westteil: Sondergebiet Hafen • „Mitte“: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platzbereich) • Ostteil: Gemeinbedarfsfläche "Verkehrszentrale"
--	--

Hinweis im Textteil des rechtskräftigen B-Plans: „Der gesamte Planbereich mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN ist Hochwasserrisikogebiet“.

6.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Übergeordnete Ziele:

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Karte 18.1b Entwicklung) sind für das Plangebiet (roter Kreis) und das Umfeld folgende Aussagen getroffen:

F Freizeitanlage (ehemaliges Aquatop)

am östlichen Planrand: 100 m breiter Erholungsschutzstreifen an der Ostseeküste gem. § 11 (3) LNatSchG (schwarze Schraffur) sowie Eignungsflächen für den Biotopverbund (grüne Schraffur)

am nördlichen Planrand: V Verkehrsflächen

am westlichen Planrand im Bereich Leuchtenfeld: Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (rosa Schraffur), die allerdings verlagert werden sollen (LP Text Band 2, Kap. 10.2.1.9); Erhalt der Alleen



Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1b)

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck 2013

Im Hinblick auf den Klimawandel in Lübeck wird im Textteil des thematischen Landschaftsplans "Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck" (Entwurf) festgestellt, dass an verschiedenen Lübecker Wetterstationen im letzten Jahrhundert ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zu 0,7 °C ermittelt wurde. Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts ist mit einer durchschnittlichen Temperaturzunahme von 2°C zu rechnen. Die Anzahl der Sommertage hat sich in Lübeck seit 1900 verdoppelt. Für Travemünde wird bis 2100 eine weitere Steigerung der Anzahl der Sommertage um 40% und einer Abnahme der Frosttage um 50% erwartet.

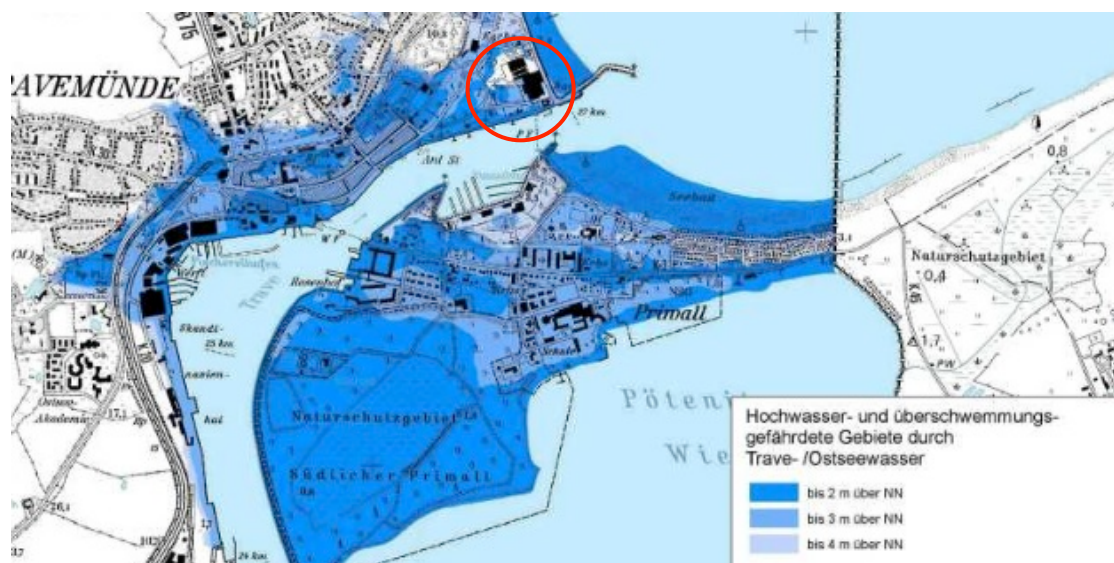


Abbildung 2: Hochwasser und überschwemmungsgefährdete Gebiete durch Trave-Ostseewasser in Travemünde und auf dem Priwall

Gleichzeitig haben die sommerlichen Niederschläge in Lübeck bis heute um 15 % zugenommen. In Zukunft ist aber eher mit einer Abnahme der sommerlichen und einer Zunahme der winterlichen Niederschläge auch in Lübeck sowie mit mehr Starkregenereignissen zu rechnen. Das sogenannte 100jährige Hochwasser an der Ostsee wird häufiger als bisher eintreten.

Das Plangebiet liegt mit Teilflächen in hochwassergefährdeten Bereichen (s. Abb. 2), was in der entsprechenden Themenkarte "Travemünde, Priwall und Umgebung: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen" (Abb. 3) zu folgenden Kennzeichnungen führt: "Siedlungsflächen (Wohnen in rot, Gewerbe, Erholung und sonstige Flächen in rosa) in hochwassergefährdeten Bereichen angemessen schützen, i.d.R. keine Neubebauung zulassen (M7)".

Die unter der Maßnahme Nr. 7 genannten und in den Plänen dargestellten Siedlungsflächen beruhen an der Trave auf der Abgrenzung der Linie 4 m ü NN und an sonstigen Gewässern auf einer Linie 2 m oberhalb der Gewässeroberkante. Sie entsprechen im wesentlichen den vom Land in der vorläufigen Bewertung dargestellten Flächen.



Abbildung 3: Themenkarte "Travemünde, Priwall und Umgebung: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen"

Da Lübeck und auch Travemünde eine Stadt ist, in der Wohnen am Wasser sowohl in der Vergangenheit als auch zukünftig einen hohen Stellenwert besitzt, ist es notwendig, die durch Ostseehochwässer gefährdete Flächennutzung an den Küsten und die hochwassergefährdeten Flächen im Binnenland an die Folgen des Klimawandels anzupassen.

Problematisch ist für die besiedelten Bereiche vor allem auch die in Zukunft erwartete Steigerung von Starkregenereignissen im Sommer, die vor allem bei beschränkter Aufnahmefähigkeit der Kanalisation und/oder bei unzureichenden Versickerungsmöglichkeiten vermehrt zu lokalen Überschwemmungen führen könnten.

Themenkarte "Klima und Luftgüte"

Gemäß der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) in einer dreistufigen Skala.

weitere Schutzgebiete/Schutzobjekte:

Das Plangebiet grenzt an das FFH - Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ (s. Abb. 4). Die geplanten Baufelder liegen außerhalb der Grenzen der NATURA 2000 Gebiete. Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Hinweise auf archäologische Denkmale liegen derzeit nicht vor. Der Leuchtturm (außerhalb des Plangebietes) ist eingetragenes Denkmal. Weitere Denkmale im Umfeld sind in Kap. 4.6 benannt.

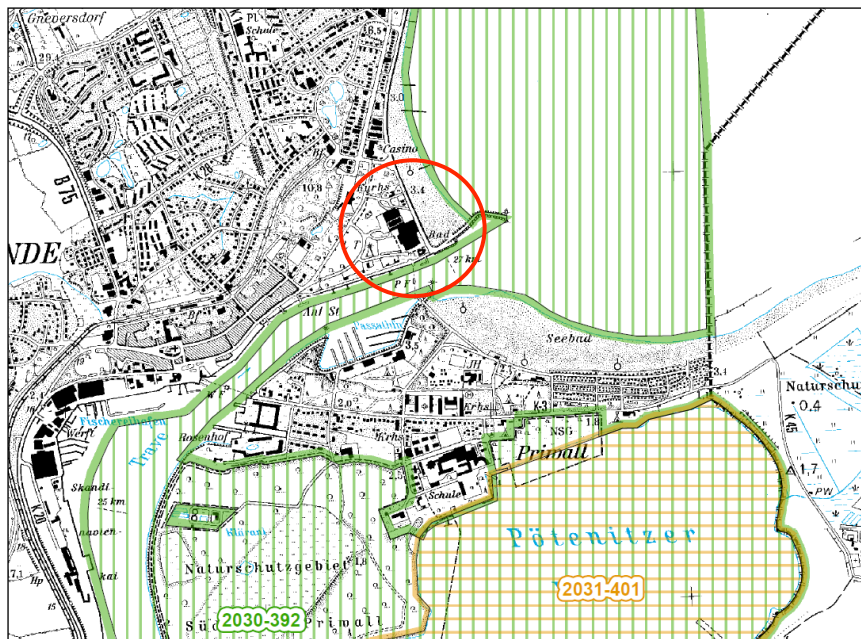


Abbildung 4: Übersicht über den nordöstlichsten Teil des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“

6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Fachbeitrag)

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsdarstellung sowie eine qualitative und quantitative Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten im grünordnerischen Fachbeitrag; nachfolgend sind die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

Bestandsaufnahme:

Die derzeitige erholungsbezogene Nutzung des Plangebietes wird in Kap. 2 der Begründung beschrieben. Sowohl die Gebäude (Maritim Hotel und Tagungszentrum, Gastronomie, Läden, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen etc.) als auch die Freiflächen im Plangebiet (Parkanlagen, Strandpromenade, Travepromenade) werden intensiv für Erholungszwecke genutzt.

Vorbelastungen:

Das Plangebiet ist potenziell durch Lärmimmissionen (Kfz-Verkehr, Schiffsverkehr, Gewerbelärm, Freizeitlärm/Kurbetrieb) beeinträchtigt. Vom Betrieb der geplanten Parkplätze und Garagen, der Gastronomie und der Anlieferung der Läden und des Hotels gehen selbst Emissionen aus.

Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion:

Die Erholungsfunktion bleibt für das gesamte Plangebiet erhalten. Durch die geplanten Baumaßnahmen (neue Gebäude und Außenanlagen) wird das gesamte Gebiet eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Die wichtigen Wegeverbindungen vor allem in Ost-West-Richtung wie z.B. zwischen Maritim-Komplex und neuem Hotel- bzw. Ferienhauskomplex (GF 2) oder zwischen der Straße Am Leuchtenfeld und der Strandpromenade (GFL 3,5,7) werden im Vergleich zur ehemaligen Situation am Aqua-Top

Gebäudes mit den damals unterschiedlichen Freiraumebenen und Undurchlässigkeiten deutlich verbessert, aufgeweitet und klarer strukturiert. Die wichtige fußläufige Verbindung zwischen Leuchtenfeld und Travepromenade östlich des Leuchtturm-Geländes (G 1) bleibt erhalten und wird unabhängig vom Parkplatz geführt.

Vorhandene Parkanlagen und Grünflächen: Der planungsrechtlich als öffentliche oder private Grünfläche gesicherte Flächenanteil im Geltungsbereich der Planänderung ist mit ca. 2,5 ha deutlich höher als auf den gleichen Flächen der rechtskräftigen Planfassung. In der rechtskräftigen Fassung war zwar mit der Festsetzung Nr. 5 (s. Kap. 2.) eine Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, allerdings ohne differenzierte Angaben von Flächengrößen oder Pflanzqualitäten. Insofern stellt die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Grünflächen für die Erholungsfunktion eine deutliche Verbesserung dar.

Emissionen/Immissionen:

Gem. Schallschutzgutachten (Ergebnisse s. auch Kap. 5.5) können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm, an den Gebäuden getroffen werden. Aus Gründen der Vorsorge, insbesondere auch unter Würdigung von stärkeren Lärmbelastungen bei Veranstaltungen, ist insgesamt ein höherer Schallschutz im Plangebiet vorzusehen. Daher wird in Abweichung zu den gutachterlichen Empfehlungen für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, d.h. ein höherer Standard hinsichtlich der erforderlichen Schalldämm-Maße bei Außenbauteilen, festgelegt. Die Festsetzung greift bei der Neuerrichtung, (Nutzungs-)Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen.

6.4.2 Schutzgut Boden / Wasser

Bestandsaufnahme:

Topographie/Boden:

Die Flächen rund um das Maritim-Hochhaus wurden in der Bauphase künstlich aufgehöhht (ca. 6-7 m üNN), so dass ein deutlicher Höhensprung zum übrigen Gelände (2-3 m üNN) besteht.

Für die neu zu bebauenden Flächen wurde 2014 eine Orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt, bei der auch Sondierungen im Rahmen der Aqua-Top Erbauung von 1971 berücksichtigt wurden. Die Baugrunduntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Unter der Geländeoberkante steht eine Auffüllung aus Fein- und Mittelsanden an, der auch stellenweise organische Bestandteile und Ziegelbruch beinhaltet. Die Auffüllung hat eine Schichtstärke von 0,70 bis 6,10 m, im Mittel 4,0 m. Danach folgt eine Fein- und Mittelsandschicht mit Muschelresten, die bis ca. 9,0 m reicht. Im Nordwestbereich der Fläche steht unterhalb der Sandschicht Geschiebemergel an, der bis in eine Tiefe von 20 m erkundet wurde. In einigen Aufschlüssen sind in dem Geschiebemergel noch Sandeinlagen eingeschlossen.

Im südöstlichen Bereich steht unterhalb der Sandschichten Beckenschluff an, der teilweise bis in eine Tiefe von 15 m üNN nicht durchstoßen werden konnte. Geschiebemergel ist in diesem Bereich nicht festgestellt worden.

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Wasser:

1971 wurde der Grundwasserstand zwischen 1,8 m (NN +0,78 m) und 3,6 m (NN -0,88 m) unter Gelände gemessen. Die Untersuchungen vom Dezember 2013 ergaben einen Wasserstand auf ca. NN + 0,2 m. Die Wasserstände stehen in hydraulischer Wechselbeziehung zum jeweiligen Ostseewasserstand. Das max. Hochwasser wurde 1872 auf NN +3,32 m gemessen.

Vorbelastungen durch Bodenversiegelungen:

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Aqua-Top Gebäudes sind überwiegend anthropogen überformt. Sie wurden durch den Abriss komplett entsiegelt.

Umweltauswirkungen der Planung:

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Sandböden sowie Geschiebemergel und in Teilen Beckenschluffe.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Regenwasserleitungen. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Für die Dachlandschaft wird eine extensive Dachbegrünung angestrebt, die u.a. eine teilweise Rückhaltung des anfallenden Regewassers bewirkt sowie eine verzögerte Ableitung in die nachgeschalteten Entwässerungssysteme.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

In der Umweltprüfung sind die über den zulässigen Versiegelungsumfang der rechtskräftigen Planfassung hinaus gehenden Versiegelungen zu erfassen. Im grünordnerischen Fachbeitrag ist ausführlich dargelegt, dass insgesamt durch die Planänderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden und keine Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Hochwasser:

Das Plangebiet liegt mit Teilbereichen unter 3,50 m üNN und ist als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen (s. Abb. 2). Durch die Umgestaltung der Strandpromenade ist kürzlich eine Anlage zum Schutz vor Hochwasser neu geschaffen worden.

Im Bereich der Travepromenade besteht derzeit kein Schutz, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen führen können. Im Bebauungsplan wird daher für dauerhaft zum Aufenthalt bestimmten Räumen (z.B. Wohnräume) eine Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 3,50 m üNN festgesetzt und für Räume mit gewerblicher Nutzung eine Mindesthöhe von 3,00 m üNN. Räume zur Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen, sofern sie nicht mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) gelegen sind, über eine ausreichende Sicherung gegen das Eindringen von Hochwasser verfügen.

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / FFH-Verträglichkeit

Bestandsaufnahme:

Biotoptypen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich (s. Plan 1). Die vorkommenden Biotoptypen wie intensiv genutzte Rasenflächen, Straßenbegleitgrün, Gärten mit geringem Laubholzanteil und öffentliche und private Parkanlagen sind überwiegend urban geprägt, wobei die ältere Parkanlage nordwestlich des Maritim-Hochhauses sowie zahlreiche Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen die wertvollsten Bereiche im Plangebiet darstellen. Bis auf die Bäume in der Parkanlage (hier bleiben alle Bäume erhalten) wurden alle 117 Bäume im Plangebiet mit Baumart, Stammdurchmesser und Höhe kartiert und tabellarisch im grünordnerischen Fachbeitrag erfasst.

Die Parkanlage wird geprägt durch größere zusammen hängende Baumhaine mit Strauchunterwuchs als auch durch Einzelbäume und Baumgruppen. Den größeren Teil des Parks bildet ein Gehölz aus strukturreichem Altbaumbestand mit einer Mischung aus überwiegend einheimischen Laubbaumarten. Nach Osten schließt sich ein strukturreicher Pionierwald aus überwiegend Ahorn mit Eschen und Ulmen an. Im Nordosten finden sich Baum- und Gebüschreihen aus jungen Bäumen (überwiegend Ahorn).

Das Umfeld des Maritims mit Auffahrten, großem Parkdeck und dem nach Süden angrenzenden Parkdeck ist stark versiegelt oder durch intensiv gepflegte, strukturarme Vegetationsflächen gekennzeichnet. Die Flächen des ehemaligen Aqua-Top sind planiert und mit Scherrasen bedeckt.

Fauna:

Parallel zum B-Plan wird eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erarbeitet (in Arbeit). Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Die Potenzialabschätzung ist Grundlage für die Artenschutzprüfung.

Da das Plangebiet an das FFH - Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ grenzt, wird für die geplanten Bauvorhaben, die ggf. das FFH- Gebiet und/ oder EG-Vogelschutzgebiete beeinträchtigen könnten, eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie, § 34 BNatSchG bzw. § 30 LNatSchG durchgeführt (in Arbeit). Zu untersuchen ist, ob die geplanten Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Europäischen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Nachfolgend eine Kurzdarstellung der bisherigen Erkenntnisse:

Fledermäuse:

Das Untersuchungsgebiet bietet im Dach des Maritim-Eingangs und dem Dachboden des älteren Gebäudes nordöstlich des Maritims ein Potenzial für Fledermaussommerquartiere. Die Gehölze im Bereich der Parkanlage haben als Jagdhabitat für Fledermäuse mittlere Bedeutung. Der Teil mit alten Bäumen hat potenziell hohe Bedeutung. Hier sind auch Fledermausquartiere möglich.

Brutvögel:

Alle 24 potenziell vorkommenden *Brutvogelarten* im Plangebiet sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins auf der Vorwarnliste verzeichnet ist. Gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden. Für die Haselmaus befinden sich im Plangebiet keine zusammenhängenden geeigneten Lebensraumstrukturen wie Hasel- und Brombeersträucher oder weitere geeignete Gebüsche.

Der Fischotter kommt zwar im Travesystem vor, jedoch bietet der hier betroffene Uferbereich keine Lebensraumfunktion für Fischotter. Da er kaum den Salzwasserbereich nutzt, ist selbst ein Durchschwimmen der Trave Richtung Ostsee unwahrscheinlich.

Umweltauswirkungen der Planung:

Bäume:

Der gesamte Baumbestand in den privaten und öffentlichen Park- und Freiflächen westlich, nördlich und östlich des Maritim-Komplexes ist von der Überplanung nicht betroffen, so dass alle Einzelbäume und Baumgruppen erhalten bleiben können. Diese Flächen werden als öffentliche und private Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft auch die Einzelbäume im Umfeld der vorhandenen Zufahrten (westliche und nördliche Zufahrt zum Maritim-Komplex).

Zudem kann die südliche Reihe der die Straße Am Leuchtenfeld begleitenden Allee erhalten bleiben (10 Erlen, Baum-Nr. 13-24, Stammdurchmesser 30-40 cm). Die Allee verläuft beidseits des Gehweges auf der nördlichen Straßenseite.

Im Plangebiet südlich des Maritim-Komplexes können insgesamt 61 Bäume nicht erhalten bleiben:

- Nördliche Baumreihe der o.g. Allee an der Straße Am Leuchtenfeld (12 Erlen),
- Bäume im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage "Am Leuchtenfeld", die durch den neuen Hotelkomplex überplant werden (21 Bäume),
- Bäume zwischen der vorhandenen Stellplatzanlage "Am Leuchtenfeld" und dem Alten Leuchtturm (7 Bäume) Hier wird in der Abwägung der Sicherung der Wegeverbindung vom Leuchtenfeld zur Travepromenade ein höheres Gewicht eingeräumt,
- Bäume am östlichen Ende der Straße „Am Leuchtenfeld“ (2 Bäume),
- Bäume westlich der Strandpromenade (12 Bäume),
- Bäume im Umfeld der Stadtbäckerei (6 Bäume).

Fauna:

Wirkungen auf Vögel:

Durch den Verlust der ohnehin bereits stark genutzten Scherrasenfläche (ehemaliges Aqua-Top) und einiger Bäume und Gebüsche auf dem derzeitigen Parkplatzgelände verlieren die potenziellen Brutvogelarten nur sehr geringe Teile ihres potenziellen Lebensraumes.

Dieser Verlust nimmt auch den Arten mit kleinen Revieren nur relativ kleine Anteile an ihren Revieren. Der Verlust ist so gering, dass nicht davon auszugehen ist, dass ein komplettes Brutrevier zerstört oder doch so verkleinert (beschädigt) wird, dass es seine Funktion verliert. Wesentliche Revierteile gehen nicht verloren. Ein Ausweichen ist für die betroffenen Arten möglich, da sie einerseits zu den anpassungsfähigen Arten gehören und zudem in der Nachbarschaft weitere, größere Gehölze bestehen (Parkanlage). Die Park- und Gartenareale des Untersuchungsgebietes bleiben zudem erhalten.

Die Gebäudebrüter Haussperling und Hausrotschwanz verlieren keinen Lebensraum durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes. Sie leben in dicht bebauten Siedlungsarealen, die durch den B-Plan nicht verändert werden.

Alle in dieser Weise betroffenen Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere – z.B. in der Bauzeit - würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden.

Störwirkungen der Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet werden kaum weiter reichen als der Umfang der Baustelle. Es kommt also nicht zu weit reichenden Störungen. Im Übrigen wären die vorkommenden Arten ungefährdet, so dass selbst die Störung einzelner Brutpaare nicht zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde, da der lokale Erhaltungszustand günstig bleiben würde.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Potenzielle Quartierbäume im Bereich der Parkanlage sind im von Baumaßnahmen betroffenen Teil des B-Plangebietes nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt.

Die Gebäude des Plangebietes mit Potenzial für Fledermausquartiere sind im Hinblick auf den B-Plan nicht von Änderungen betroffen. Sollte in einem der Gebäude ein Fledermausquartier vorhanden sein, tritt sein Verlust erst ein, wenn das betreffende Gebäude abgerissen wird. Die dort potenziell vorhandenen Quartiere könnten dann mit den verschiedenen, im Handel zur Verfügung stehenden, künstlichen Quartieren ersetzt werden. Die ökologischen Funktionen würden dann erhalten bleiben. Für solche Fledermausquartiere sind im Handel erprobte Modelle vorhanden, so dass mit der Installation die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Nahrungsflächen werden nicht verkleinert.

Die *Artenschutzprüfung* (die ausführliche Prüfung wird im weiteren Verfahren dargelegt) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Die Verwirklichung des B-Planes trifft nicht auf unüberwindliche artenschutzfachliche Hindernisse

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Für die entfallenden 54 Bäume sind nach Baumschutzsatzung 48 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Davon entfallen 39 Baumersatzpflanzungen auf die Flächeneigentümer der SO 2 und SO 3 Gebiete sowie 9 auf die Flächeneigentümer der Grundstücke zwischen Verkehrszentrale und Sondergebiet Hafen (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Bei Einhaltung der Schutzfristen (s. Kap. 6.5) entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere.

FFH-Verträglichkeitsprüfung:

Der geplante Bebauungsplan grenzt an das FFH - Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ an (s. Abb. 4 in Kap. 3). Das FFH – Gebiet ist sehr ausgedehnt (ca. 2.500 ha) und vielgestaltig. Für Vorhaben, die solche Gebiete beeinträchtigen könnten, ist eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie, § 34 BNatSchG bzw. § 30 LNatSchG durchzuführen. Zu untersuchen ist, ob das geplante Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die FFH-Prüfung kommt zusammen fassend zu dem Ergebnis, dass ein großer Teil der FFH-Flächen und FFH-Lebensraumtypen vom geplanten B-Plan nicht beeinflusst werden kann. Keiner der im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Biotoptypen (Gehölze, parkartige Strukturen, Scherrasen, Gebäude) gehört zu den Erhaltungsgegenständen des FFH-Gebietes oder trägt zu deren Lebensfähigkeit bei. Keine der im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Arten gehört zu den Erhaltungsgegenständen des FFH-Gebietes.

Von besonderer Bedeutung für das FFH-Gebiet sind die Neunaugenarten. Sie sind auf unverbaute Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung angewiesen. Das Traveufer im Untersuchungsgebiet wird durch den B-Plan nicht verändert.

Der Fischotter ist für das FFH-Gebiet von Bedeutung und im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet. Er stellt an seine Lebensräume hohe Anforderungen und ist auf unverbaute, störungsarme Gewässerabschnitte mit reich strukturierten Ufern angewiesen. Deshalb wird der zu betrachtende Traveabschnitt zwar vom Fischotter theoretisch durchschwommen, das verbaute Ufer im Bereich des Untersuchungsgebietes stellt aber keinen attraktiven Lebensraum für Fischotter dar. Die Traveufer werden nicht verändert und diese Art ist nicht betroffen

Von den in den Erhaltungszielen als Erhaltungsgegenstand genannten Arten kommen keine im Wirkungsbereich vor. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt. Da das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erwarten lässt, ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren.

Übersicht über Fernwirkungen und kumulative Betrachtung:

Da das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des benachbarten FFH-Gebietes erwarten lässt, ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren. Keine Beeinträchtigung kumuliert mit anderen Beeinträchtigungen. Auswirkungen einer graduell zunehmenden Urlaubszahl in Travemünde auf benachbarte Vogelschutzgebiete sind wissenschaftlich nicht zu begründen.

Damit wäre eine signifikante Wirkung auf die Vogelschutzgebiete

- 1931-301 Brodtener Ufer
- 2031-401 Traveförde
- 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See
- 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff

nicht wissenschaftlich zu begründen oder zu belegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aus der Zunahme der Bettenzahl in der Region um Travemünde nicht abzuleiten und somit nicht wissenschaftlich begründet zu erwarten.

Das gilt ebenso für die entfernteren FFH-Gebiete, z.B.

- 1931-301 Brodtener Ufer
- 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave

6.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Klima:

Das Plangebiet vereint mehrere Klimatoptypen:

- Klimatotyp „Grünflächen- und Parkklima“ mit erhöhter Luftfeuchtigkeit und geringerer Lufttemperatur als in der Umgebung, wenn ein größerer Gehölzanteil vorhanden ist. Hat lokalklimatische Bedeutung für direkt angrenzende Siedlungsgebiete, kaum klimatische Fernwirkung („Klimaoasen“).
- Klimatotyp „Siedlungsklima“, das überwiegend in durchgrünten Wohngebieten mit vergleichsweise gutem Luftaustausch und geringerer Erwärmung im Sommer vorherrscht. Für die Bevölkerung bestehen hier gute bioklimatische Verhältnisse.
- Klimatotyp „Klima über Wasserflächen und Niederungen“: Hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen. Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete

Gefährdet sind diese Klimatoptypen generell durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung sowie Nutzungsintensivierungen.

Luft:

Der Landschaftsplan stellt in der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ (Plan 6) für das Plangebiet eine mittlere Luftqualität dar (hohe Qualität: Luftgüte-Index 1,6 - 1,8, mittlere Qualität: 1,3 – 1,5, geringe Qualität: 1,1 – 1,2).

In einer gutachtlichen Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung wurde der besondere Immissionsbeitrag des nahegelegenen Schiffsverkehrs und des Straßenverkehrs der näheren Umgebung zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet bestimmt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Hintergrundbelastung wurde die Gesamtbelastung ermittelt, die anhand des Vergleichs mit den Grenzwerten der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV /1/) beurteilt werden kann. Im Rahmen der Immissionsprognose werden dafür die Schadstoffe Partikel PM₁₀, Partikel PM_{2,5}, Stickstoffdioxid (NO₂), Schwefeldioxid (SO₂) und Benzol (C₆H₆) hinsichtlich der zu erwartenden jährlichen Immissionen ermittelt und bewertet. Vom Straßenverkehr (Außenallee, Trelleborgallee, Am Lotsenberg, Bertlingstraße, Vorderreihe) werden insbesondere die Schadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} emittiert. Durch den Schiffsverkehr (Ostpreußenkai, Skandinavienkai, Priwall-Fährverbindung, Travepromenade) tragen die Schadstoffe NO₂, SO₂, PM₁₀, PM_{2,5} und Benzol in relevanten Mengen zur Belastung der Luft bei.

Der vom Deutschen Heilbäderverband geforderte Vorsorgewert von 24 µg/m³ kann im Bereich des Plangebiets nicht einhalten werden. Der Vorsorgewert wird mit 103 – 106 % geringfügig ausgeschöpft.

Umweltauswirkungen der Planung:

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: Für Stickstoffdioxid reichen die Jahresmittelwerte an den Immissionsorten (vorhandene und geplante Gebäude im Plangebiet) von 24,9 bis 25,5 µg/m³ und für Partikel der Größenklasse PM10 liegen die Werte bei 20,7 µg/m³. Die Grenzwerte für diese beiden Schadstoffe betragen jeweils 40 µg/m³. Die Gesamtbelastung an Partikel der Größenklasse PM2,5 liegt mit weniger als 16 µg/m³ deutlich unter dem ab 2015 geltenden Grenzwert von 25 µg/m³. Für Benzol ergeben die Berechnungen eine Gesamtbelastung von maximal 1,03 µg/m³ gegenüber einem Grenzwert von 5 µg/m³.

Die resultierenden Jahresmittelwerte aller betrachteten Luftschadstoffe liegen damit deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte der 39. BImSchV. Darüber hinaus kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV für alle zu betrachtenden Schadstoffe ebenfalls eingehalten werden.

Gesunde Wohnverhältnisse im Bereich des Plangebiets sind somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.

Es ist vorgesehen, die Neubauten im Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck anzuschließen. Hierdurch werden im Plangebiet zusätzliche Emissionen von Stickoxiden vermieden.

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Das Plangebiet liegt in stadträumlich und landschaftlich exponierter Lage am Mündungsbereich der Trave in die Ostsee. Das gesamte Areal bildet das wasserseitige Entree von Travemünde und ist von der Wasserseite von weit her sichtbar. Das 1972 erbaute und dominante Maritim-Hochhaus mit 35 Geschossen und 119 m Höhe wirkt als eine von allen Seiten sichtbare Landmarke. Das massive Bauvolumen des Hochhauskomplexes steht in starkem städtebaulichen Kontrast zur nördlich angrenzenden Villenbebauung der Jahrhundertwende sowie zum südwestlich liegenden ehemaligen Leuchtturm von 1539. Am Schnittpunkt von Strand- und Travepromenade liegt die sog. Verkehrszentrale mit Lotsenstation.

Das gesamte Plangebiet liegt im "Zentralen Kurbereich" mit verschiedenen touristischen Einrichtungen wie Hotels, Kurbetrieben und gastronomischen Einrichtungen. Prägende Freiraumstrukturen sind der landschaftlich angelegte Park an der Außenallee mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Wiesenflächen, der Brügmanngarten im Norden, der bewaldete Kalvarienberg im Nordwesten sowie die stark frequentierten Promenadenbereiche der neu gestalteten Strandpromenade mit vorgelagertem breitem Strandgürtel sowie der Travepromenade, die in die Vorderreihe übergeht. Das westlich an den vorhandenen Park angrenzende Leuchtenfeld wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Der ehemalige Standort des Aqua-Top zwischen Maritim-Hochhaus und Verkehrszentrale wird derzeit durch eine große freie Rasenfläche belegt. Der ehemalige Parkplatz des Schwimmbades ist erhalten geblieben (Parkplatz „Am Leuchtturm“, 200 Plätze).

Die Topografie auf dem Maritim-Grundstück ist sehr bewegt. Rund um das Maritim-Gebäude sind die Außenflächen in der Vergangenheit beim Bau künstlich aufgehöhht worden, so dass das Gelände zu den westlich und nördlich angrenzenden Straßen, zur Strandpromenade und zum südlichen Teil des Plangebiets hin von ca. 6-7 m üNN um 3-4 Meter auf 2-3 m üNN abfällt. Die Grundstücksfläche für die Neubebauung liegt mit Ausnahme der nördlichen

Grundstücksgrenze zum Maritim-Hotel größtenteils auf dem Höhenniveau der Strandpromenade.

Umweltauswirkungen der Planung

Der Zuschnitt der Baugrenzen im vorliegenden B-Plan-Entwurf ermöglicht die Umsetzung des in 2013 ausgelobten Realisierungswettbewerbs für den Hotel-Neubau a-ja Resort. Der preisgekrönte Wettbewerbsentwurf sieht einen in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden, gewinkelten Baukörper vor, der sich im Vergleich zur ehemaligen Aqua Top-Bebauung weiter nach Westen im Bereich der derzeitigen Stellplatzanlage ausdehnt. Durch den im Vergleich zum ehemaligen Aqua-Top-Komplex schlankeren und gewinkelten Baukörper und das deutliche Absetzen des vorhandenen von dem neuen Gebäudekomplex (Abstand mind. 14 m) wird eine hohe Durchlässigkeit und Transparenz im Bereich der Freiräume erreicht. Es entsteht durch die niveaugleichen Wege- und Platzflächen eine deutlich bessere Vernetzung zwischen den verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen, insbesondere zur Strandpromenade, als bei der ehemaligen Aqua-Top-Bebauung mit Freiflächen in mehreren Ebenen.

Insbesondere werden die stadt- und landschaftsräumlichen wichtigen Wege- und Sichtbeziehungen zur Ostsee gestalterisch geöffnet und aufgewertet, vor allem

- die Achse zwischen Maritim-Komplex und neuem Hotel- bzw. Ferienhauskomplex (GF 2),
- die Achse „Am Leuchtenfeld“ und Strandpromenade (GFL 3,5,7),
- die wichtige fußläufige Verbindung zwischen Leuchtenfeld und Travepromenade östlich des Leuchtturm-Geländes (G 1) bleibt erhalten und wird unabhängig vom Parkplatz geführt,

Der Gestaltung des vorhandenen Böschungsbereichs zwischen Maritim-Sockel und den neuen Freiflächen rund um den geplanten Hotel-Komplex kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Teilweise wird der Höhenunterschied über begrünte Rasenböschungen überwunden wie bereits im Bestand, teilweise wird der Höhensprung baulich gefasst wie beim Gebäudeteil (C) im Sondergebiet SO 2 und mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Durch die Ausschöpfung von verschiedenen Bepflanzungsoptionen (Baumpflanzungen, dünenähnliche Gräser- und Staudenflächen, Fassadenbegrünung, s. Kap. 6) wird eine Durchgrünung für das neue Quartier erreicht. Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

Im Hinblick auf die Baukörperhöhen der neuen Gebäude ist festzustellen, dass sie im Vergleich zur ehemaligen Aqua-Top-Bebauung deutlich höher ausfallen. Die im rechtskräftigen B-Plan zugelassene Viergeschossigkeit wird in der Planänderung durch einen im SO 2 achtgeschossigen Baukörper bzw. im SO 3 siebengeschossigen Baukörper ersetzt. Die Gebäudehöhen bleiben dabei unterhalb der Höhe des alten Leuchtturms.

Mit der Neugestaltung der Travepromenade und des Leuchtenfeldes werden mittelfristig weitere Bereiche des Plangebiets eine gestalterische Aufwertung erfahren.

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

In der Umgebung des Bebauungsplangebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmale Außenallee Nr. 10 (Kurhaus-Hotel), Kaiserallee Nr. 2 (Casino), Am Leuchtenfeld Nr. 1

(Leuchtturm Travemünde), Am Leuchtenfeld Nr. 4 (Bootsschuppen). Deren Umgebungsschutzbereiche und Sichtachsen nach § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein reichen in das Bebauungsplangebiet hinein.

Die beiden Villen Strandpromenade Nr. 1 und Strandpromenade Nr. 2 sind erhaltenswerte Überreste der historischen Bebauung an der Strandpromenade vor Errichtung des Maritim-Hochhauses. Eine Einstufung als Kulturdenkmale ist bisher nicht erfolgt. Sie wird aber im Zuge der Inventarisierung nach der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes erfolgen. Die weitere Erhaltung der Gebäude sollte gesichert werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes („E“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), das mindestens die Grundstücke 598/20 und 599/20, besser noch zusätzlich die beiden Öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Straße Am Brügmanngarten umfasst. Damit wären auch wesentliche Sichtachsen auf die Kulturdenkmale Außenallee 10 (Kurhaus-Hotel), Kaiserallee 2 (Casino) gesichert.

Umweltauswirkungen der Planung:

Gem. der Stellungnahme des Denkmalamtes „bedeuten die neu zu errichtenden Gebäude im SO 3 g Kurgebiet (VII Geschosse) und im SO 2 g Kurgebiet (VIII Geschosse) eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals Am Leuchtenfeld 1 (Leuchtturm) in seiner Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die Umgebung, und bedeuten damit eine Gefahr für seinen Denkmalwert. Dennoch werden diese denkmalpflegerischen Bedenken wegen des hohen öffentlichen Interesses an einer weiteren touristischen Entwicklung Travemündes nicht weiter geltend gemacht. Um diese Beeinträchtigung und Gefahr für den Denkmalwert aber nicht noch zu erhöhen, sollten durch Festsetzungen im Bebauungsplan jegliche Dachaufbauten (Klimaanlagen, überdachte Austritte usw.) sowie Werbeanlagen auf den Dächern der Neubauten ausgeschlossen werden.

Dachaufbauten auf den Gebäuden im Plangebiet werden durch Festsetzung im Bebauungsplan in Höhe, Ausdehnung und Gestaltung auf ein Maß beschränkt, das Beeinträchtigungen der genannten Denkmäler und Sichtachsen so weit wie möglich ausschließt

Die beiden Villen Strandpromenade Nr. 1 und Strandpromenade Nr. 2 werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs gemäß § 172 Abs. Nr. 1 BauGB in ihrer Gestalt gesichert.

6.5 Maßnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

Vorschläge für Festsetzungen oder Hinweise zur Übernahme in den B-Plan sind *kursiv* gedruckt:

- *Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG: Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März.*
- *Einhaltung von Schutzfristen gem. § 44 BNatSchG: Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.*

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen: *Wegeflächen sowie Stellplatzflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).*
- Festsetzung von Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für den gesamten Planbereich. *In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Gebäude, z.B. Wand, Dach, Fenster, Lüftung (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).*
- Hochwasserschutz: *Festsetzung der Fußbodenhöhe in den Erdgeschossen von Wohnbebauungen auf min. 3,5 m ü NHN bzw. 3,0 m ü NHN für gewerbliche Nutzungen.*
- Beschränkung der Dachaufbauten auf den Gebäuden im Plangebiet im Hinblick auf Höhe, Ausdehnung und Gestaltung auf ein Maß, das Beeinträchtigungen der Denkmäler und bedeutender Sichtachsen im Umfeld so weit wie möglich ausschließt.

6.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Nachfolgend werden die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen näher beschrieben. Die Vorschläge für textliche Festsetzungen sind *kursiv* gedruckt.

Durch die Ausschöpfung von verschiedenen Bepflanzungsoptionen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken) wird eine Durchgrünung für das neue Wohnquartier erreicht.

Vorschläge für die Artenauswahl sind im Grünordnerischen Fachbeitrag genannt

6.6.1 Erhaltung von Bäumen und Parkanlagen im Plangebiet

Die gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße „Am Leuchtenfeld“, sowie Einzelbäume, Baumgruppen und flächige Gehölze in den gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich der Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen

6.6.2 Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet

Ein Teil der erforderlichen 54 Baum-Neuanpflanzungen (s. Kap. 6.4.3) kann im Plangebiet erfolgen. Da auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsergebnisses parallel zum Hochbau auch das freiraumplanerische Konzept weiter entwickelt wurde, beziehen sich die Anpflanzfestsetzungen auf diese Freiraumplanung und ermöglichen die Umsetzung.

In folgenden Teilbereichen können Neupflanzungen im Plangebiet erfolgen (Vorschläge für die Artenauswahl sind im Grünordnerischen Fachbeitrag genannt):

- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage westlich SO 3:

Die Stellplatzanlage ist mit je 1 Laubbaum / 6 Stellplätze zu begrünen. Bei den derzeit vorgesehenen 80 Stellplätzen sind 14 Bäume zu pflanzen. Die Begrünung trägt zur gestalterischen Einbindung der Stellplatzanlage in das Ortsbild bei und schafft einen Übergang zwischen den neuen Baukörpern und dem denkmalgeschützten

Leuchtturmareal. Zudem kann hier ein Teil-Ausgleich für die entfallenden Bäume an Ort und Stelle hergestellt werden.

Pflanzvolumen: mind. **14 Laubbäume**,

Im Bereich der Stellplatzanlage im Sondergebiet SO 3 ist je angefangene 6 Stellplätze 1 standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

- Baumpflanzungen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3:

In diesen Gebieten sind mind. 3 Laubbäume zu pflanzen. Bei der derzeitigen Planung sind die Neupflanzungen zwischen dem Maritim und dem neuen Baukörper im Sondergebiet SO 2 vorgesehen. Sie dienen der räumlichen Einbindung der neuen Baukörper und flankieren die Wegeverbindung zwischen Strandpromenade und Leuchtenfeld.

Pflanzvolumen: mind. **3 Laubbäume**

Im Bereich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind mind. 3 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

- Baumpflanzungen im Bereich „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Fährplatz):

Der Fährplatz genannte Bereich zwischen dem Sondergebiet Hafen und der Verkehrszentrale soll neu geordnet werden und eine einheitliche Gestaltung erhalten. Er dient überwiegend zum Aufenthalt und Queren für Fußgänger und schafft eine breite funktionale und optische Anbindung zwischen dem Endpunkt der Straße Am Leuchtenfeld und der Travepromenade. Der Platz soll durch die Anpflanzung von mind. 9 Laubbäumen begrünt werden.

Pflanzvolumen: mind. **9 Laubbäume**

Im Bereich der „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ sind mind. 9 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

6.6.3 Anlage von Stauden- und Gräserflächen

Im Umfeld der neuen Baukörper in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind in den Übergangsbereichen zwischen gastronomisch genutzten Außenbereichen und öffentlichen Wegeverbindungen, im Übergangsbereich zur Strandpromenade sowie rund um die geplante Stellplatzanlage offene Vegetationsflächen vorgesehen. Sie sollen mit Gräsern und Stauden bepflanzt werden, die den maritimen Charakter der Umgebung aufnehmen und stärken. Die derzeitige Planung sieht ca. 3.000 qm Vegetationsfläche vor.

In den Sondergebieten SO2 und SO 3 sind ca. 3.000 qm offene Vegetationsflächen vorzusehen, die mit Gräsern und Stauden bepflanzt werden

6.6.4 Extensive Dachbegrünung

Folgende Dachflächen sind mit einem mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

- *65 % der ein- und zweigeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen im Sondergebiet SO 1,*
- *90 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 30 % aller übrigen Dachflächen im Sondergebiet SO 2,*
- *65 % der eingeschossigen Dachflächen sowie 50 % aller übrigen Dachflächen im Sondergebiet SO 3,*

Die „restlichen“ Flächenanteile werden voraussichtlich für technische Anlagen, Entlüftungen etc. genutzt.

Extensive Dachbegrünungen verschönern das Ortsbild, insbesondere für die Bewohner, die die Dachflächen einsehen können, tragen zum Temperatenausgleich bei (insbesondere in Hitzezeiten), schaffen Speichervolumen für Regenwasser zur Entlastung der Hydraulik, insbesondere bei Starkregenereignissen, schützen die Dachhaut und schaffen durch ihre größtenteils schütterere Vegetation Ausgleichslebensräume für typische, allerdings im Bestand stark abgenommene Stadtvögel (Hausrotschwanz, Haussperlinge).

6.6.5 Begrünung Bereich (GA 2) im Sondergebiet SO 2

Die für das geplante neue Hotel im Teilgebiet „SO 2“ erforderlichen Stellplätze sollen in einer an den „Maritim“-Komplex baulich anschließenden Parkgarage (in der Planzeichnung mit „(GA 2)“ bezeichnet, oberirdisch eingeschossig, unterirdisch eingeschossig) untergebracht werden. Die Fassaden dieses Parkhauses werden nach Osten zur Strandpromenade hin in eine grüne Rasenböschung eingebunden. Die Süd- und Westfassade des Parkhauses sollen mit Kletterpflanzen eingegrünt werden.

Die Fassaden des Baukörpers (GA 2) sind mit je 3 standortgerechten Kletterpflanzen / lfm zu begrünen.

6.6.6 Baumersatzpflanzungen

Ein Teil der erforderlichen Neuanpflanzungen kann im Plangebiet erfolgen, für die weiteren Baumersatzpflanzungen müssen im weiteren Verfahren noch neue Standorte gefunden werden. Der Bereich Stadtgrün plant derzeit keine Baumpflanzungen in Travemünde, die als Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan 32.01.04 in Frage kämen. Auch bei der UNB Lübeck sind derzeit keine Maßnahmen geplant, die im Hinblick auf das naturschutzfachliche Ziel mit den erforderlichen Baumpflanzungen übereinstimmen. Es ist daher vorgesehen, vom Verursacher eine Ausgleichszahlung zu erheben. Mit dieser Ausgleichszahlung können dann durch die UNB Lübeck an anderer Stelle im Stadtgebiet Baumneupflanzungen erfolgen.

6.6.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In der folgenden Tabelle sind die Eingriffe bzw. die Beeinträchtigungen der Schutzgüter und die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Tabelle 2: Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung	Kompensationsbedarf	Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen
Mensch/Erholung	keine	keine	Aufwertung von bedeutenden Sicht- und Wegebeziehungen zur Ostsee durch Freihalten von Gebäuden und gestalterische Maßnahmen
Pflanzen/Tiere	Verlust von 61 Bäumen	Neupflanzung von 54 Bäumen	In der Sondergebieten SO 2 und SO 3: - Neupflanzung von mind. 17 Laubbäumen - Neuanlage von ca. 3.000 qm offenen Vegetationsflächen für Stauden und Gräser - Extensive Dachbegrünung auf einem Großteil der Flachdächer - Fassadenbegrünung am Parkhaus (GA 2) Neupflanzung von mind. 9 Laubbäumen im Bereich Fährplatz (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Neupflanzung von mind. 28 Laubbäumen auf externen Flächen
Boden/Wasser	keine	keine	
Klima/Luft	keine	keine	
Landschaftsbild	Erhöhung der Gebäudehöhen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3	Anpflanzung von Bäumen	Einbindung der neuen Baukörper und der Stellplatzanlage durch o.g. Bepflanzungsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung des Kulturdenkmals Leuchtturm in seiner Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die Umgebung	keine	Einbindung der neuen Baukörper und der Stellplatzanlage durch o.g. Bepflanzungsmaßnahmen Aufwertung von bedeutenden Sicht- und Wegebeziehungen zur Ostsee durch Freihalten von Gebäuden und gestalterische Maßnahmen

Die genannten Maßnahmen sind geeignet, den Ausgleich für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe zu schaffen.

Grundstücksbezogene Zuordnung der Baumneupflanzungen:

Für die entfallenden 61 Bäume sind 54 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Davon entfallen 45 Baumersatzpflanzungen auf die Flächeneigentümer der SO 2 und SO 3 Gebiete sowie 9 auf die Flächeneigentümer der Grundstücke zwischen Verkehrszentrale und Sondergebiet Hafen (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung im Plangebiet aufrecht erhalten, d.h. der Parkplatz würde in seiner jetzigen Form weiter genutzt werden und die Bäume könnten erhalten bleiben. Die Flächen im Bereich des ehemaligen Aqua-Top würden als offene, unversiegelte Flächen weiterhin als Veranstaltungsfläche u.ä. genutzt werden können.

6.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Stärkungen der kurbezogenen Nutzungen im Plangebiet und Aufwertung bzw. Erweiterung der touristischen Infrastruktur) keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden alternative Bebauungs- und Freiflächenkonzeptionen erarbeitet, geprüft und zugunsten der vorliegenden Bebauungsvariante verworfen.

6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da im Wesentlichen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig.

6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Ausbau der städtebaulichen Funktionen des „Zentralen Kurgebiets“ in Lübeck-Travemünde. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotelkomplexes mit öffentlich nutzbarem Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage auf dem Gelände des ehemaligen Aqua-Top-Schwimmbades geschaffen werden. Der Zuschnitt der Baugrenzen im vorliegenden B-Plan-Entwurf ermöglicht die Umsetzung des Preisträgerentwurfs des in 2013 ausgelobten Realisierungswettbewerbs für den Hotel-Neubau a-ja Resort.

Zeitgleich zum B-Plan war gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, die zweistufig erarbeitet wurde: im Grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme, eine schutzgutbezogene Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt incl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Der auf den Fachbeitrag aufbauende Umweltbericht fasst die Aussagen des Fachbeitrages zusammen, beschreibt die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Formulierungsvorschlägen von grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan und beinhaltet die weiteren Angaben nach Anlage 1 BauGB.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet der rechtskräftige B-Plan 32.01.00 von 1971 sowie die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planänderung. Es sind die

Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass bei Umsetzung der geforderten Schallschutzfestsetzungen sowohl für die Bestandsgebiete als auch für die neuen Wohnquartiere hinreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird deutlich aufgewertet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Wasser zeigte die Bilanzierung, dass durch die Planänderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden und insofern keine Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Da Teilbereiche des Plangebietes unter 3,50 m üNN liegen, werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser getroffen.

Erheblicher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da insgesamt 61 Bäume entfallen. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Damit sind keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ durch die Planänderung nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild ist festzustellen, dass die Planänderung für die neuen Baukörper eine höhere Geschossigkeit als in der rechtskräftigen Planfassung ermöglicht, die Maßnahmen insgesamt jedoch zu einer deutlichen gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Kurgebietes beitragen werden.

Für das Plangebiet werden zusammenfassend folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- *Neupflanzungen in den Sondergebieten SO2 und SO 3 (ca. 17 Bäume, ca. 3.000 m² offene Vegetationsflächen mit Gräsern und Stauden);*
- *Anlage von extensiver Dachbegrünung auf einem Großteil der neuen Dächern;*
- *Neupflanzungen von 9 Bäumen im Bereich Fährplatz;*
- *Fassadenbegrünung am Parkhaus (Bereich GA 2)*

Für das verbleibende Defizit von 28 Baumersatzpflanzungen wird eine Ausgleichszahlung geleistet.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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.

7.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet ist zentral im Ortsteil Travemünde gelegen und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an. Die Verkehrserzeugung ist als gering einzuschätzen, da das Ortszentrum Travemünde fußläufig erreichbar ist und der Standort durch Bus- und Bahnhaltestellen sehr gut an den ÖPNV angebunden ist.

Energetische Optimierung

Neubauten im Plangebiet werden nach den einschlägigen energetischen Anforderungen errichtet.

Versorgungstechnik

Ein Anschluss der Baugebiete an das Wärmenetz der Stadtwerke Lübeck ist möglich.

Kleinklima

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Klima wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet ist bedingt durch seine Lage und Geländehöhen von teilweise unter 3,50 m über NormalNull (üNN) durch Hochwasserereignisse der Ostsee überflutungsgefährdet.

In den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Durch die Umgestaltung der Strandpromenade ist kürzlich eine Anlage zum Schutz vor Hochwasser neu geschaffen worden.

Im Bereich der Travepromenade besteht derzeit kein Schutz, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen führen können. Im Bebauungsplan wird daher eine Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von 3,50 m üNN festgesetzt.

7.1.5 Sonstige Umweltauswirkungen

- keine -

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

- keine -

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Eine gutachterliche Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung der neu geplanten Nutzungen kann unterbleiben, da die ehemals vorhandenen Nutzungen (Kurzentrum, Schwimmbad „Aqua Top“ und öffentliche Parkplätze) als vergleichbar verkehrserzeugend angesehen werden wie die neu geplanten Nutzungen und es in der Vergangenheit zu keinen Problemen in der Verkehrsabwicklung gekommen ist.

7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Belange von Kindern und Jugendlichen werden insoweit berücksichtigt, als dass die Aufwertung der öffentlichen Räume und die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Schwimmbades zu einer Erhöhung des Freizeit- und Erholungswertes führen werden.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Für die Umsetzung der Bauvorhaben in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Vorhabenträgers.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Die Hansestadt Lübeck muss Teile der Erlöse aus dem Grundstücksverkauf für die Baufeldfreimachung, insbesondere die Umverlegung von Leitungen sowie für die Anlage von Ersatzparkplätzen aufwenden.

b) mittelbare Kosten

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

9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

Die Hansestadt Lübeck erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top ist am 17.09.2012 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 16.12.2014 wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Weiterhin wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 19.12.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Anregungen und Bedenken zur Erschließung, zum ruhenden Verkehr, zum Hochwasserschutz, zur Gestaltung der geplanten Neubauten, zum Lärmschutz und zu den geplanten Läden geäußert. Die Anregungen und Bedenken wurden durch entsprechende Gutachten im Bebauungsplanverfahren geprüft und zum Teil berücksichtigt.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 18.11.2014 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.01.2015 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 18.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 stattgefunden. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Form modifiziert worden, dass die eingetragenen Leitungsrechte überprüft und z.T. erweitert wurden, ein städtebaulicher Erhaltungsbereich an der Strandpromenade neu aufgenommen wurde und gestalterische Festsetzungen zu den Neubauten konkretisiert wurden. Des weiteren sind konkretere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere auch zu Bauhöhen, aufgenommen worden, um eine örtlich angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3)

10.3 Fachgutachten

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan 32.01.04; Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck März 2015
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.01.04; Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck März 2015
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 32.01.04 – „Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua-top“ der Hansestadt Lübeck; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 09/2014
- Gutachtliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.01.04 „Travemünde Strandpromenade“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg 09/2014,
- Voruntersuchungen des Baugrundes und Gründungsempfehlungen für den Hotelneubau Am Leuchtenfeld in Travemünde, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck 01/2014
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung sowie FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE – 2030 - 392 „Traveförde und angrenzende Gebiete für das Bauvorhaben a-ja Resort in Travemünde (B-Plan 32.01.04), Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 10/2014

Lübeck, den 28.05.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.2 Städtebauliche Projekte/ Bebauungsplanung

in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Plananhang:

Aktuelle Vorhabenplanung Teilgebiet „SO 2“ und „SO 3“ (Darstellung ohne Normcharakter)

