



Lübeck, 27.06.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 33.06.00 - Mecklenburger Landstraße 49 - 67 (Lübeck - Travemünde - Priwall) - Auslegungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.07.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.07.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 33.06.00 Mecklenburger Landstraße 49 – 67 (Lübeck – Travemünde - Priwall) erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 33.06.00 Mecklenburger Landstraße 49 – 67 (Lübeck – Travemünde -Priwall) sowie die zugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2, 3, 4 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
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:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucher-

schutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
3.820 Stadtwald
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Straßenverkehrsbehörde
5.691 Lübeck Port Authority
Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1)

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

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:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein: zu den mittelbaren Auswirkungen siehe Punkt 8. der Begründung

Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 2 Bebauungsplan 33.06.00, 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 33.06.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 33.06.00–Mecklenburger Landstraße 49-67, Lübeck-Travemünde-Priwall –**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen****Stand:27.06.2016**

Vorbemerkung: Im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 7 Nachbargemeinden bzw. Ämter beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 27 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:

- Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 25.01.2016)
- Wasser- und Schifffahrtsamt (Schreiben vom 06.01.2016, 12.01.2016)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt. 7 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 17.12.2015)
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.01.2016)
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 11.01.2016)
- Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 22.01.2016)
- Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 14.01.2016)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde, (Schreiben vom 11.01.2016)
- Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Schreiben des Bereiches Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz vom 14.01.2016)
- Hansestadt Lübeck, Feuerwehr (Schreiben vom 06.01.2016)
- Hansestadt Lübeck, Schule und Sport (Schreiben 12.01.2016)
- Hansestadt Lübeck, Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 14.01.2016)
- Entsorgungsbetriebe Lübeck, Planung Neubau (Schreiben vom 06.01.2016)
- Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 18.12.2015)
- Naturschutzbund Deutschland – Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 13.01.2016)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Westmecklenburg (Schreiben vom 13.01.2016)

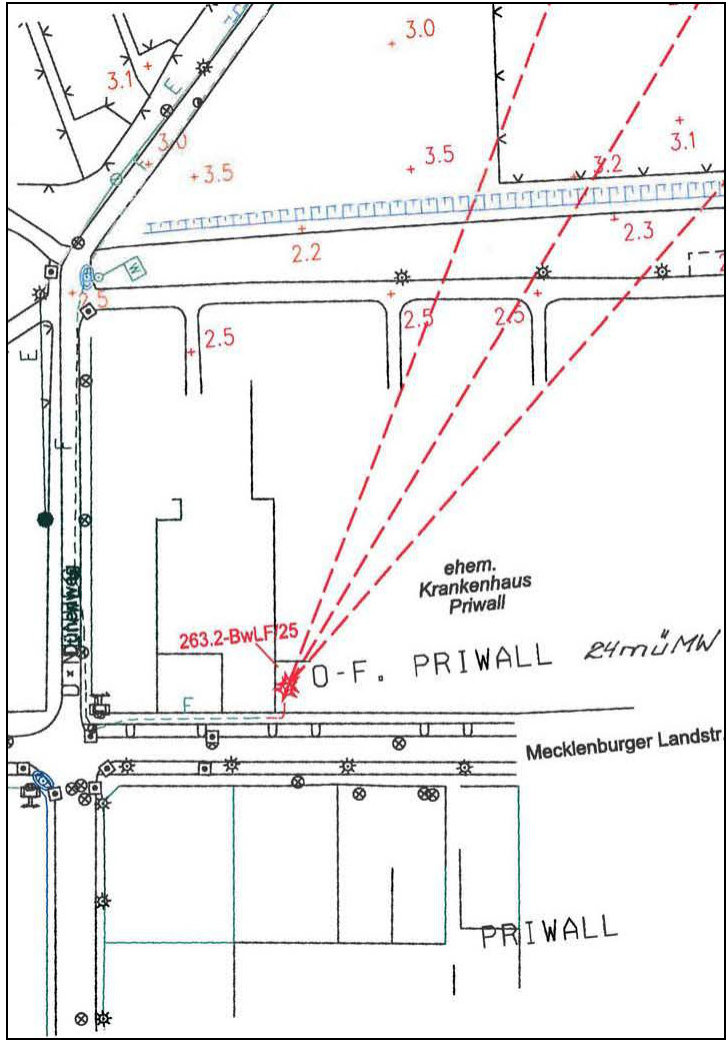
- Landkreis Nordwestmecklenburg, FB Bauordnung, Bauleitplanung (Schreiben vom 14.01.2016)
 - Amt Schönberger Land (Schreiben vom 25.01.2016)
- b) Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen sowie Nachbargemeinden bzw. Ämter haben ausdrücklich keine Anregungen vorgebracht oder haben ausschließlich sonstige Hinweise gegeben, die ggf. in nachgeordneten bzw. anderen Planungsverfahren zu berücksichtigen sind.
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390.3 Abfallbehörde (Schreiben des Bereiches 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz vom 14.01.2016)
 - Gebäudemanagement Schleswig-Holstein, Büro Lübeck (Schreiben vom 22.12.2015)
 - Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 14.01.2016)
 - Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 08.01.2016)
 - Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390.3 Abt. Wasser, Boden und Abfall, Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 25.01.2016)
 - Hansestadt Lübeck, Bereich 3.820 Stadtwald (Schreiben vom 17.12.2015)
 - Lübecker Hafengesellschaft (Schreiben vom 17.12.2015)
 - Hansestadt Lübeck, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority, Hafenplanung (Schreiben vom 11.01.2016)
 - Seniorenbeirat (Schreiben vom 28.12.2016)
 - Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 30.12.2015)
 - Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 12.01.2016)
 - Kreis Ostholstein (Schreiben vom 12.01.2016)
 - Gemeinde Kalkhorst (Schreiben vom 21.01.2016)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord (Schreiben vom 06.01.2016)
 - Tennet TSO GmbH (Schreiben vom 21.12.2015)
 - Kabel Schleswig-Holstein (Schreiben vom 14.01.2016)
- c) Bei den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen, von denen keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird gemäß entsprechender Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 - E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord
 - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Abt. IV 2, Ref. IV 26 Städtebau, Ortsplanung, Städtebaurecht

- Katasteramt Lübeck
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck
- Kreishandwerkerschaft
- Lübeck und Travemünder Marketing GmbH
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau über den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein
- Stadtwerke Lübeck GmbH, Planung und Steuerung
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Untere Naturschutzbehörde Nordwestmecklenburg
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband
- AG 29 c/o Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e.V.
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V.
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz Jörg Clement
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO
- Stadt Bad Schwartau
- Amt Klützer Winkel
- Gemeinde Ratekau
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Kreisverwaltung Ostholstein, FB Regionale Planung
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.160 Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, 392 Umweltschutz – Immissionsschutz

- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.041 Fachbereichsdienst des Fachbereiches 4 – Jugendhilfeplanung
- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.416 Stadtbibliothek
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.651 Gebäudemanagement
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr – Grünplanung
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.691.1 Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft
- Amt für Katastrophenschutz

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/ Behandlung
<p>1.3. <u>Ziele der Raumordnung nicht betroffen</u> Im Ergebnis stehen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.06.00, „Mecklenburger Straße 49 - 67“ der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	<p>hinzukommen die wechselnden Gäste in den Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die in den Sommermonaten sehr gut nachgefragt und damit auch gut belegt sind. Im Winterhalbjahr sinkt die Gästezahl allerdings deutlich, weitere Anstrengungen zur Saisonverlängerung sind durch den B-Plan „Priwall Waterfront“ in Vorbereitung (Erlebniscenter, gastronomische Einrichtungen, Tagungs- und Kongresscenter). Es steht nicht zu befürchten, dass Kunden von der Festlandseite gezielt zum Einkaufen auf den Priwall fahren, da ein erhöhter Zeitaufwand besteht und die Fährkosten diesen Einkauf verteuern würden. Die wachsende Nachfrage auf dem Priwall durch deutlich wachsende Gästezahlen sollte auch vor Ort befriedigt werden können, eine Beeinträchtigung oder gar Schädigung bestehender zentraler Versorgungsgebiete wird nicht gesehen.</p> <p><u>Aussage wird zur Kenntnis genommen</u></p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/ Behandlung
Nr. 2 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Stellungnahmen vom 06.01.2016 und 12.01.2016)		
<p>2.1. <u>Hinweis zu Leuchtreklamen und zum Oberfeuer Priwall</u> Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung 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 leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Das Oberfeuer Priwall darf in seiner Funktion weder durch Baumaßnahmen noch durch den Betrieb der geplanten Anlagen beeinträchtigt werden. Einen entsprechenden Plan dazu finden Sie in der Anlage.</p>	<p><u>Hinweise werden aufgenommen</u> Die Hinweise werden unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen und dem planenden Ingenieurbüro übermittelt. Die geplanten Gebäude befinden sich außerhalb des Strahlungssektors.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/ Behandlung
 <p>The diagram is a technical site plan showing a building complex. It features several elevation markers in red, such as +3.0, +3.1, +3.5, +2.2, +2.3, +2.5, and +2.6. A prominent feature is a red starburst symbol labeled '263.2-BwLF25' located near a structure labeled 'O-F. PRIWALL 24müMW'. Other labels include 'ehem. Krankenhaus Priwall', 'Mecklenburger Landstr', and 'PRIWALL'. The plan also shows various structural lines, walls, and what appears to be a drainage or utility network.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/ Behandlung
Nr. 3 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stellungnahme vom 17.12.2015)		
<p><u>3.1. Schallimmissionsprognose erforderlich</u> Ich empfehle, im Laufe des Verfahrens, jedoch spätestens bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen, die Beauftragung einer Schallimmissionsprognose. Sollte das Bootslager gegebenenfalls durch einen gemeinnützigen Verein betrieben werden, ergäbe sich dafür keine immissionsschutzrechtliche Überwachungszuständigkeit des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.</p>	<p><u>Prognose wurde erstellt</u> Es wurde mittlerweile eine Schallimmissionsprognose erstellt. Betrachtet wurden der Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen, der Gewerbelärm vom geplanten Nahversorger und der Lärm auf den Stellplätzen bzw. vom Winterlager. Im Ergebnis werden die vorgegebenen Orientierungs- und Richtwerte, die für das östliche Mischgebiet und für die Bebauung südlich der Mecklenburger Landstraße gelten, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen eingehalten. Im nördlich gelegenen Ferienhausgebiet gibt es aufgrund der möglichen Schleifarbeiten an den Booten am südlichen Rand geringe Überschreitungen, die jedoch aufgrund des Winterlagerzeitraumes Oktober bis April als nicht erheblich angesehen werden. Weitere Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung bzw. im Gutachten selbst aufgeführt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/ Behandlung
Nr. 4 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Stellungnahme vom 13.01.2016)		
<p>4.1 <u>Niederungsgebiet $\leq + 3,00$ m NHN aufnehmen</u> 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. Dies umfasst auch die Niederungsgebiete im überplanten Bereich. Entsprechende Darstellungen bitte ich in der Planzeichnung des B-Plans aufzunehmen.</p>	<p><u>Darstellung im B-Plan ist bereits erfolgt, Festsetzungen werden ergänzt.</u> Im Vorentwurf des B-Planes wurde bereits ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet vermerkt. Im Teil B - Text -wird eine Festsetzung aufgenommen, die dem Schutz von Personen in Gebäuden dient. Weitere Schutzmaßnahmen werden in der Begründung aufgeführt.</p>	<p>klarstellen / berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/ Behandlung
Nr. 5 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Stellungnahme vom 11.01.2016)		
<p>5.1 <u>Kampfmittel sind nicht auszuschließen</u> Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o. a. 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. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p><u>Hinweis wird beachtet</u> Das planende Ingenieurbüro wird auf mögliche Vorkommen von Kampfmitteln hingewiesen, ein Hinweis unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich: Archäologie und Denkmalpflege (Stellungnahme vom 22.01.2016)**6.1 Anregungen zu Werbeanlagen und Dachgestaltung**

Werbeanlagen sind nur als Bestandteil der Fassade zulässig. Sie sind in die gestaltete Anordnung der Fassaden-/ Fensteröffnungen zu integrieren. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Erforderliche technische Anlagen, die über Dach geführt werden müssen, sind in ihrer Lage auf der betroffenen Dachfläche so anzuordnen, dass eine Sichtbarkeit weitestgehend vermieden wird. Sämtliche Anlagen sollen so angeordnet sein, dass eine Mindestabstand von 3,0 m ab der Attikakante nicht unterschritten wird. Die Bezugshöhe der Attika zur Dachfläche soll das Maß von 0,5 m nicht unterschreiten. Sämtliche Anlagen sollen gebündelt angeordnet werden und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind nur Dachflächen mit einer Neigung von kleiner 10° zulässig.

Anregungen werden teilweise berücksichtigt

Die an der südlichen Grundstücksgrenze zur Mecklenburger Landstraße vorhandene und zu erhaltene Eibenhecke verhindert fast durchgängig den Blick auf die Fassade des geplanten Einzelhandel-Gebäudes. Somit würde die vorgeschlagene Festsetzung der Fassadenwerbung sinnvolle Werbemöglichkeiten ausschließen. Um Werbung zu ermöglichen, werden die bisherigen Festsetzungen beibehalten.

Es besteht aus städtebaulicher Sicht kein zwingendes Erfordernis, das Gebäude für die Nahversorgung mit einem Flachdach (<10%) zu versehen. Da die in der Nähe befindlichen Gebäude Satteldächer etc. aufweisen, sollen auch stärker geneigte Dächer zulässig sein. Gleichwohl könnte der zukünftige Investor ein Flachdach vorsehen, für die dann die vorgeschlagenen Anregungen gelten sollen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend geändert.

teilweise berücksichtigen

6.2 Krankenhaus war einfaches Kulturdenkmal

Abschließend sind die Darstellungen des Vorentwurfs unter 2.1 „Bisherige Entwicklung und Nutzung“ richtig zu stellen. Das Krankenhaus war, zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nachnutzung als Hotel/Ferienwohnung im Low Budget Bereich, lediglich als einfaches Kulturdenkmal nach dem damalig gültigen DSchG erfasst, nach dem der Anbau von Balkonanlagen durch aus möglich und eine denkmalrechtliche Zustimmung nicht erforderlich gewesen wäre. Ohne Zustimmung wäre lediglich eine steuerliche Anrechenbarkeit der Kosten

Einspruch der Denkmalpflege führte zum Abbruch der Vertragsverhandlungen

Durch den Einspruch des Bereiches Denkmalpflege entschied sich der Investor, das Vorhaben aufzugeben. Die Hinweise zum damaligen Schutzstatus etc. werden zur Kenntnis genommen.

klarstellen / zur Kenntnis nehmen

für diese Bauteile nicht möglich gewesen.

Nr. 7 Hansestadt Lübeck, untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 14.01.2016)

7.1 zusätzliche Bäume

Die Einrichtung einer Stellplatzfläche für Wohnmobile auf dem Priwall wird begrüßt, da hierdurch das unkontrollierte Abstellen der Fahrzeuge in der freien Landschaft zumindest begrenzt werden kann. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die Fläche für die Campingmobile zu der der Kfz-Stellplätze durch die Anlage einer durchgängigen Gehölzreihe, zumindest einer Baumreihe, auch vor Ort landschaftlich kenntlich zu machen.

7.2 Bäume zwischen Fußweg und Lebensmittelmarkt

Zwischen Vorplatz des gepl. Lebensmittelmarktes und dem Fuß- und Radweg sollte ebenfalls eine Baumreihe gepflanzt werden.

7.3 Bäume auf Kfz-Stellplätzen

Schließlich sollten innerhalb der Kfz-Stellplatzflächen Bäume berücksichtigt werden, um das Vorhabengebiet insgesamt besser in das „waldgeprägte“ landschaftliche Umfeld zu integrieren.

7.4 Kiefern erhalten

Die im Planungsumgriff vorh. Kieferngruppen sollten als landschaftsprägende und biotopbildende Elemente soweit wie möglich erhalten bleiben.

Nutzung würde eingeschränkt

Da eine wechselseitige Sommer- / Winternutzung vorgesehen ist, würden eine Baumreihe / ein Gehölzstreifen die Rangier- und Abstellmöglichkeiten für die Boote zu stark einschränken.

Baumpflanzungen werden ergänzt

Zusätzlich zu den beiden Kiefern werden zwei weitere Kiefern vorgesehen. Im weiteren Verlauf des Weges wird nur die bisher schon festgesetzte Hecke beibehalten, um eine ausreichende Freihaltezone zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze zu belassen.

Stellplatzbegrünung bereits festgesetzt

Unter der Ziffer 6.7 der textlichen Festsetzungen sind bereits Baumpflanzungen für die Stellplatzfläche am Nahversorgungsgebäude festgesetzt worden.

Kiefern können nur teilweise erhalten werden

Der nördliche Teil der Kieferngruppen kann nicht erhalten werden, ohne die geplante Nutzung inkl. der Stellplatz- und Erschließungsflächen zu gefährden. Zwecks Erhal-

nicht berücksichtigen

teilweise berücksichtigen

klarstellen

teilweise berücksichtigen

7.5 östliche Sukzessionsfläche wird begrüßt

Die Sicherung der im östl. Teilbereich bestehenden Sukzessionsfläche als „Maßnahmenfläche“ wird begrüßt, da sie - vor allem aufgrund ihrer Größe - die wesentliche Siedlungsbiotopfläche sowohl für den Geltungsbereich des B-Planes als auch für benachbarte Bereiche an der Mecklenburger Landstraße darstellt.

7.6 B-Plan-Gebiet erweitern

Der vorgesehene Fuß- und Radweg zwischen der Mecklenburger Landstraße und dem sog. Waldweg stellt eine sinnvolle Verbindung für Erholungssuchende auf dem Priwall dar. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, den an der nördl. Grenze verlaufenden begrünten Fuß- und Radweg in den Geltungsbereich einzubeziehen.

7.7 Versickerungsstreifen auf Stellplatzflächen anordnen

Der Wiesenstreifen zur Versickerung von Regenwasser ist im Bereich von bestehenden Bäumen dargestellt. Um zu vermeiden, dass Bäume aufgrund der Herstellung dieses Versickerungsstreifen gefällt werden müssen, ist die Fläche mit Sichtschutzgehölz bis an die Stellplätze heran zu führen und stattdessen die S-Fläche auch für RW-Versickerung vorzusehen.

7.8 Nachweis Ersatzpflanzungen fehlt

tung weiterer Kiefern im Süden wird die Baugrenze um ca. 5,0 m zurückgenommen.

Sukzessionsfläche wird reduziert

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 11.01.2016 ist der östliche Teil als Wald gemäß § 2 Waldgesetz Schl.-H. anzusehen. Hierdurch reduziert sich die bisher festgesetzte Sukzessionsfläche um ca. 8.500 m².

Erweiterung nicht erforderlich

Die nördlich angrenzende Grünfläche einschließlich Fuß- / Radweg ist bereits im B-Plan 33.04.00 „Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall“ festgesetzt. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes ist somit nicht erforderlich.

Eine Regenwasserversickerung ist nur noch im SO1 vorgesehen. Je nach Höhensituation ist die Herstellung einer Mulde angrenzend an die Stellplätze herzustellen. Es wird sich nicht vermeiden lassen, dass dort auch einige vorhandene Gehölze entfallen.

Im SO2 ist keine Versickerung von Regenwasser vorgesehen, um eine Belastung des Grundwassers durch Schleifstäube, durch Antifouling-Anstriche etc. auszuschließen. Somit kann dort der vorhandene Gehölzbestand bis an die geplanten Stellplätze abzüglich eines Arbeitsraumes von 0,5 m bis 1,0 m erhalten bleiben. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

klarstellen

nicht berücksichtigen

teilweise berücksichtigen

Es ist nur ein kleiner Teil der zu pflanzenden Ersatzbäume im Plan dargestellt. Es fehlt die Angabe, wo die restlichen Bäume untergebracht werden sollen.

7.9 Baumfällungen sind abzustimmen

zu 2.5.1 - Text -: Baumfällungen sind aus Gründen der Gefahrenabwehr zulässig. Notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen sind im Vorwege einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.10 Vorhandene Hecke fachgerecht zurückschneiden

zu 2.6.2 - Text -: Die Hecke erhält einschließlich einer darin befindlichen zu erhaltenden Stechpalme einen fachgerechten Rückschnitt. Fremdgehölze sind aus der Hecke zu entfernen.

7.11 Zitterpappel statt Hainbuche

zu 2.6.4 - Text -: Anstelle der Hainbuche wird die Verwendung von Zitterpappel empfohlen. An nicht beengten Standorten wie an der Ostseite von SO3 kann auch Bergahorn Verwendung finden.

7.12 DIN-Normen sind anzuwenden

Während der Bauarbeiten sind die DIN 18 920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die RAS-LG 4, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, anzuwenden. Bei der Herstellung der Stellplätze ist im Nahbereich von Bäumen auf ein tiefes Auskoffern zu verzichten; im Bereich zu erwartender größerer Baumwurzeln ist der Oberboden sehr flach abzuschleifen, ggf. ist von Hand zu arbeiten.

Ersatzpflanzungen werden nachgewiesen

Zu den Ersatzpflanzungen werden im weiteren Verfahren Aussagen getroffen.

Verkehrssicherungsmaßnahmen werden abgestimmt

Die textliche Festsetzung 5.1 wird entsprechend ergänzt.

Heckenrückschnitt wird ergänzt

Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.

Zitterpappel und Bergahorn sind nicht geeignet

In der textlichen Festsetzung 2.6.4 sind kleinkronige Baumarten festgesetzt. Zitterpappel und Bergahorn sind großkronige Bäume, die die Funktion des Winterlagers beeinträchtigen würden. Außerdem bildet die Zitterpappel oftmals Wurzelaufläufer, die ggf. zu Beschädigungen an den Stellplatzbefestigungen führen könnte.

Hinweise zu DIN-Normen und fachgerechte Ausführung

Die vorgebrachten Hinweise sind Teil einer fachgerechten Ausführung von Landschaftsbau- und Tiefbauarbeiten, die u.a. in DIN-Normen festgelegt sind. Sie gehen über die Festsetzungsmöglichkeiten eines B-Planes hinaus und werden deshalb in verallgemeinernder Form in die Begründung aufgenommen.

berücksichtigen

berücksichtigen

berücksichtigen

nicht berücksichtigen

teilweise berücksichtigen

Im Bereich des Versatzes des Sichtschutzgehölzes im Norden des Plangebietes befinden sich eine Stieleiche und eine Hängebirke, bei denen zum Schutz der Wurzeln ein Wurzelvorhang fachgerecht einzubauen ist.

Östlich der Eiche und Birke steht eine Pappel. Zur Schonung ihrer Wurzeln ist die Tragschicht weitestgehend auf bestehendem Geländeniveau einzubauen.

7.13 Fledermausschutz ist zu beachten

Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude, die zur Fällung vorgesehenen Bäume, sowie die an diesen vorhandenen Fledermauskästen sind von einer Fledermausexpertin bzw. einem Fledermausexperten vor Beginn der Maßnahmen auf eventuellen Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen.

Sofern bei diesen Untersuchungen artenschutzrelevante Fledermausquartiere festgestellt werden, werden ggf. zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen bzw. eine Ausnahmegenehmigung der oberen Naturschutzbehörde (LLUR) zur Abwendung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Die Fledermauskästen, die an den zur Beseitigung vorgesehenen Bäumen angebracht sind, müssen vor Beginn der Fällungsarbeiten unter der Anleitung einer Fledermausexpertin bzw. eines Fledermausexperten fachgerecht an geeignete zu erhaltende Bäume oder Gebäude im näheren Umfeld umgehängt werden.

7.14 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

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" zu entnehmen (download unter

http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Fledermausschutz ist gewährleistet

Die bisher durchgeführten Abrissarbeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes sind von Biologen fachgutachterlich begleitet worden. Dieses wird auch weiterhin geschehen. Die bisher aufgehängten Fledermauskästen werden, soweit erforderlich, in Abstimmung mit der UNB umgehängt.

berücksichtigen

Rechtsgrundlage nicht vorhanden

Für artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gibt es im Planungsrecht keine Rechtsgrundlage. Deshalb werden die Anregungen unter der Rubrik „Hinweise“ aufgenommen.

teilweise berücksichtigen

Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.

7.15 FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten. Die Bewertung der Risiken in der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Stand 30.11.2016) ist nachvollziehbar. Demnach ist keine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

7.16 Hinweis auf ein an das Plangebiet angrenzendes Ruhiges Gebiet gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden an das ruhige Gebiet „Ostsee“ (Erholungsgebiet) grenzt und somit gem. § 47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen ist. Dieses findet in der Begründung keine Erwähnung. Es wird um eine entsprechende Ergänzung im Umweltbericht und Berücksichtigung auch in der Abwägung gebeten.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ruhiges Gebiet nicht betroffen

Die relevanten Lärmemissionen aus dem Plangebiet reichen lediglich bis zur südlichen Grenze des nördlich gelegenen Ferienhausgebietes. Das ruhige Gebiet befindet sich jedoch nördlich des o.g. Ferienhausgebietes im Bereich des Priwall-Strandes und der angrenzenden Ostsee und ist somit von der Planung nicht betroffen. Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung.

zur Kenntnis nehmen

berücksichtigen

Nr. 8 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde (Stellungnahme vom 11.01.2016)
8.1 Östlicher Teil der Sukzessionsfläche ist Wald

Gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011, (GVOBl. 2011, S. 225) befindet sich im Osten des Planungsbereiches auf dem Flurstück 20/7 ein rund 70m breiter Wald in einer Größe von rd. 8.500 m². Dieser Wald ist im Osten des B-Planbereiches hellgrün eingefärbt und in der Fläche "Suk - Erhaltung von Gehölz - Sukzessionsfläche integriert.

Gemäß § 24 LWaldG müssen Gebäude einen Waldabstand von dreißig Metern zu bestehendem Wald einhalten. Der Waldabstand ist gemäß § 24 Abs. 2 nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen.

Der Wald beeinflusst nach dem jetzigen Planungsstand nicht die Bauplanung. Auch das bestehende Gebäude im Südosten auf dem Flurstück 20/8 hat einen Abstand von rd. 30m zum Wald.

Wald wird berücksichtigt

Die Waldfläche wird in den B-Plan nachrichtlich übernommen, der Waldabstand eingetragen.

berücksichtigen

Nr. 9 Hansestadt Lübeck, untere Wasserbehörde (Stellungnahme vom 14.01.2016)

9.1 Untere Wasserbehörde rechtzeitig einbeziehen

Durch Höhenlagen von +1,60m bis +2,50 m NHN befindet sich das Gebiet im hochwassergefährdeten Bereich, d.h. für die Lagerung wassergefährdender Stoffe gelten besondere Vorschriften und Ausnahmeregelungen. Bei Konkretisierung der Planung ist die untere Wasserbehörde rechtzeitig mit einzubeziehen, um nachträgliche Erüchtigungen mit zusätzlichen Kosten etc. zu vermeiden.

9.2 Altlastenverdacht beachten

Solange für die Flächen ein Altlastenverdacht besteht, ist eine Versickerung von Regenwasser nicht zulässig.

9.3 Flächenversiegelung der Bootslagerflächen

Die Flächen, die zur Bootslagerung dienen, müssen komplett und wasserdicht versiegelt werden, (Auslegen von Folien etc. hat sich als nicht praxistauglich erwiesen) oder es müssen getrennte Bereiche ausgewiesen werden zum Lagern der Boote und zum Behandeln der Boote.

Flächen, auf denen Boote behandelt werden, sind wasserdicht zu versiegeln, das Wasser ist aufzufangen, auch im Falle von Starkregen und den Entsorgungsbetrieben Lübeck anzudienen, gegebenenfalls nach Vorreinigung.

UWB wird eingebunden

Die untere Wasserbehörde wird auch in die konkrete Objektplanung des Winterlagers etc. eingebunden, das Ingenieurbüro wird entsprechend informiert.

Altlastenverdacht ist ausgeräumt

Die geplanten SO-Flächen wurden zwischenzeitlich bis auf das ehemalige Pfortnerhaus und das Technikgebäude der Stadtwerke einschließlich aller unterirdischen Anlagen und Tanks beräumt, die Abbruch- und Entsorgungsarbeiten wurden fachgutachterlich begleitet. Zukünftige Abbrucharbeiten am ehemaligen Pfortnerhaus etc. werden ebenfalls fachgutachterlich betreut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass im Plangelungsbereich ein Altlastenverdacht nicht mehr besteht.

Versiegelung wird auf fast allen Bootslagerflächen ausgeführt

In den Teilgebieten SO2 und SO3 werden die Stellplatzflächen / Winterlagerflächen flächendeckend mit Asphalt versiegelt, das überschüssige Regenwasser wird gereinigt und in die Regenwasserleitungen der Entsorgungsbetriebe eingeleitet. Konkrete Festlegungen zur Reinigung des Regenwassers werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der EBHL abgestimmt.

berücksichtigen

nicht berücksichtigen

berücksichtigen

<p>9.4 <u>Hinweis zu Baumaßnahmen etc.</u> Die Übergabestelle für das Abwasser der Wohnmobile hat den Anforderungen des Standes der Technik zu erfüllen. Ein optimaler Grundwasser- und Umgebungsschutz muss gewährleistet sein. Sollten bei Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist rechtzeitig, ca. acht Wochen vor Baubeginn eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Veränderungen betreffen das Umfeld der Badestelle Priwall, daher wird nach Umsetzung des B-Planes eine Überarbeitung des Badestellenprofils und eine Meldung an die zuständige Landesbehörde erforderlich.</p>	<p><u>Hinweise werden beachtet.</u> Die Hinweise zur Übergabestelle für Abwasser aus den Wohnmobilen, zur Vorgehensweise bei Grundwasserabsenkungen etc. werden zur Kenntnis genommen und dem planenden Ingenieurbüro übermittelt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
---	---	----------------------------

Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr (Stellungnahme vom 06.01.2016)**10.1 Hinweis zum Brandschutz**

Alle geplanten Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehruzufahrten gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) herzustellen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.

10.2 Erhöhter Brandschutz für Winterlager

Für das geplante Winterlager von Booten ist im Brandfall ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich, als dies auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten aus dem Bebauungsplan entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt 405 zu berücksichtigen wäre.

Es ist bereits in einer frühen Planungsphase die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung von mind. 192 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden über geeignete Löschwasserentnahmestellen einzuplanen.

Die Löschwasserentnahmestellen, die sich in näherer Umgebung des zu bewertenden Bebauungsgebietes befinden, müssen zu jeder Zeit

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden bei der Bearbeitung der Bauanträge beachtet.

erhöhter Brandschutz wird beachtet

Es wird ein Hinweis über den Löschwasserbedarf in die Begründung aufgenommen. In zwischenzeitlich erfolgten Gesprächen mit der Feuerwehr wurde festgelegt, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³ für 2,0 Stunden ausreicht.

Der Löschwasserbedarf wird über vorhandene Hydranten und ggf. durch neue Löschwassertanks gewährleistet. Konkrete Maßnahmen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt.

zur Kenntnis nehmen

berücksichtigen

<p>uneingeschränkt durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erreicht werden können.</p>		
---	--	--

<p>Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport (Stellungnahme vom 12.01.2016)</p>		
<p><u>11.1 Bootslagerung ganzjährig erforderlich</u> zu Teil B - Text, Ziffer 1.1.1: Die Begrenzung der Stellplätze für Boote auf die Monate Oktober bis April im Teilgebiet SO2 ist nicht praxistauglich. Tatsächlich gibt es Bootseigner, die aus beruflichen, gesundheitlichen, witterungsbedingten oder sonstigen Gründen ihr Boot erst nach dem 30. April eines Jahres zu Wasser bringen oder bereits vor dem 01. Oktober eines Jahres aus dem Wasser nehmen und die Saison vorzeitig beenden. Zum Teil kann es vorkommen, dass Boote während der ganzen Segelsaison nicht zu Wasser gebracht werden. Diese Einzelfälle müssen ebenfalls gewährleistet werden, um ein wettbewerbsfähiges Winterlager betreiben zu können. Zudem ist der Passathafen in der Sommersaison Austragungsort von Regatten und Segelgroßveranstaltungen, wie der Travemünder Woche. Um diese Veranstaltungen trotz der nunmehr eingeschränkten städtischen Flächen im Bereich des Passathafens weiterhin durchführen zu können, ist eine uneingeschränkte Nutzung des Teilgebietes SO2 für die Aufstellung von Booten erforderlich. Wir bitten, die Einschränkung auf die Monate Oktober bis April zu streichen, mindestens aber Ausnahmen zuzulassen, so dass in Einzelfällen im Teilgebiet SO2 auch in den Sommermonaten, insbesondere während der Travemünder Woche, Boote gelagert werden dürfen. zu Teil B - Text, Ziffer 1.1.3: Auch für das Teilgebiet SO3 bitten wir um Streichung oder Zulassung von Ausnahmen von der Beschränkung der Bootslagerung auf die Monate Oktober bis April, insbesondere im Hinblick auf die Travemünder Woche. Begründung s.o.</p>	<p><u>ganzjährige Bootslagerung nicht verträglich</u> Der Winterlagerplatz für Boote befindet sich an einem Grünzug, in dem sich ein Haupt-Rad-/Fußweg befindet, der Priwall-Waterfront mit den nördlich und östlich des Weges gelegenen Ferienhausgebieten verbindet. Trotz des verbleibenden Gehölzstreifens zwischen der Grünfläche und dem Bootslager werden Einblicke in die Fläche möglich sein. Außerdem können die Lagerflächen vom Wohnmobilplatz und der Einzelhandelsfläche eingesehen werden. Da Bootslagerflächen mit bis zu vier Meter hohe Booten, die vielfach durch Planen abgedeckt sind, einen gravierenden Eingriff in das Orts- / Landschaftsbild bedeuten, ist das Winterlager in der Segelsaison zu räumen. Der touristischen Nutzung mit dem Anspruch eines intakten Orts- / Landschaftsbildes wird an dieser Stelle ein Vorrang gegenüber wirtschaftlichen Interessen des Winterlager-Betreibers eingeräumt. Außerdem müssen für die Schiffseigener / Segler aus dem Passathafen ausreichend Pkw-Stellplätze vorgehalten werden, lagernde Boote würden das Stellplatzangebot einschränken. Zur Travemünder Woche ist wegen des kurzen Zeitraumes eine Bootslagerung zu ermöglichen. In der Abwägung zwischen den vorgebrachten Betreiber-Interessen und den obigen Ausführungen werden folgende Festsetzungen getroffen:</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

<p>11.2 <u>Stromanschlüsse auch im SO2</u> zu Teil B - Text, Ziffer 1.1.4: Laut Ausführungsplanung Winterlager ist auch im Teilgebiet SO2 geplant, Stromanschlüsse für die Segler vorzusehen. Insofern wäre Ziffer 1.1.4 diesbezüglich zu ergänzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In den Teilgebieten SO1 und SO2 sind ganzjährig Pkw-Stellplätze für Segler und Lagerflächen für Bootslagerböcke und Bootstrailer zulässig. In den Monaten Oktober bis April ist die Einlagerung von Booten (Winterlager) zulässig. - Für den Zeitraum zeitlich begrenzter, wasserbezogener Großveranstaltungen (z.B. der Travemünder Woche und anderer Regattaveranstaltungen) in Travemünde ist eine Bootslagerung in den Teilgebieten SO1 bis SO3 zulässig. <p><u>Stromanschlüsse sind möglich.</u> Die Festsetzung 1.1.2 wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
---	---	------------------------

Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme vom 14.01.2016)12.1 Keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen

Unter Pkt. 5.3.2 der Begründung wird eine 3,0 m breite Geh- und Radwegverbindung aufgeführt, die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt ist.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert -ebenfalls in Anlehnung an das o.g. Auftaktgespräch, in dem erklärt wurde, dass durch diesen B-Plan keine öffentlichen Verkehrsflächen entstehen-, dass die Zuständigkeit dieser Wegeverbindung in die des Vorhabenträgers fällt. Andernfalls macht der Bereich Stadtgrün und Verkehr vorsorglich darauf aufmerksam, dass durch ihn keine entsprechende haushaltsmäßige Ordnung für diese Maßnahme besteht.

12.2 Aufstellflächen gewährleisten

Die Straßenverkehrsbehörde erklärt, dass Aufstellflächen zur Ein- und Ausfahrt auf die Stellplätze „Segler, Wohnmobile, Winterlager Boote“ vorhanden sein müssen, da der Geh- und Radweg nicht durch wartende Fahrzeuge an den Schrankenanlagen beeinträchtigt werden darf.

12.3 Ergänzung der Begründung

In der Begründung wird mehrfach erklärt, dass eventuelle Ersatzpflanzungen nur zum Teil im Plangebiet erfolgen.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, Ersatzpflanzungen, die außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen, auf Flächen des verursachenden Bereiches vorzunehmen.

In der Begründung und auch in der Planzeichnung sind genauere Angaben zum SO Nahversorgung noch nicht gemacht worden.

Die Straßenverkehrsbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass das

Weg wird öffentlich

Der geplante Weg verbindet die Fuß- / Radwege an der Mecklenburger Landstraße mit dem Weg in der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzung als (öffentliche) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird beibehalten. Die Übernahme von Bau- und Unterhaltungskosten kann im B-Plan nicht geregelt werden. Die Fläche wird dem Kurbetrieb der Hansestadt Lübeck übertragen.

Aufstellflächen sind vorhanden

Die Zufahrt auf die Stellplatzflächen der Segler und ins Winterlager erfolgt vom Dünenweg. Auch die Wohnmobile sollen in der Hauptsaison über den Dünenweg auf den Wohnmobilplatz fahren. Lediglich in verkehrsärmeren Zeiten ist ggf. eine Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße auf den Wohnmobilplatz vorgesehen. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Begründung wird ergänzt

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen und die Orte der Umsetzung werden im weiteren Verfahren soweit wie möglich geklärt und in die Begründung aufgenommen. Die Entscheidung über die Orte der Pflanzungen werden spätestens im Rahmen des Fällantrages getroffen. Die Hinweise der Straßenverkehrsbehörde werden in die Begründung aufgenommen.

klarstellen

klarstellen

teilweise berücksichtigen

Gelände der Nahversorgung ausreichend Parkplätze vorhalten muss.
Die Lieferfahrzeuge müssen Stellflächen zur Be- und Entladung auf dem Gelände haben und dürfen nicht die Zufahrt blockieren.

Nr. 13 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Stellungnahme vom 06.01.2016)

13.1 Schmutzwasseranschlüsse erforderlich

Für den Anschluss des SO-Gebietes muss ein neuer Schmutzwasseranschluss hergestellt werden. Aufgrund der geringen Tiefenlage des vorhandenen Hauptkanal im südlichen Bereich der Mecklenburger Landstraße kann lediglich ein Anschluss auf einer Höhe von 1,50 m NHN verlegt werden, was aber bei einer geplanten Erdgeschoss-höhe von 3,00 m NHN (aufgrund des Hochwasserschutzes) nicht zu Problemen führen wird.

Alternativ dazu könnte die am östlichen Rand des SO-Gebietes vorhandene Schmutzwasserleitung, die eine Höhe von 0,81 m NHN am Übergabepunkt aufweist, genutzt werden (Abwasserentsorgung der Wohnmobile). Dann sind allerdings Leitungsrechte Im Vorgartenbereich des Grundstückes Mecklenburger Landstraße 61 sowie in der privaten Grünanlage vorzusehen.

13.2

Obwohl eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal ohne Beschränkungen möglich ist, sollte geprüft werden, ob im Bereich des Verbrauchemarktes ein Gründach vorgesehen werden kann, um den Abfluss zu verzögern und zu minimieren. Für den Anschluss an das öffentliche Netz sind neue Hausanschlüsse vorzusehen.

Schmutzwasserentsorgung ist gesichert

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das geplante Gebäude der Nahversorgung einen neuen Anschluss zur Leitung in der Mecklenburger Landstraße erhält. Für die Schmutzwasserentsorgung des Wohnmobilstellplatzes wird vorsorglich eine Fläche für Leitungsrechte auf dem Grundstück Mecklenburger Landstraße 61 und auf dem östlich angrenzenden Grundstück festgesetzt.

Gründach ist möglich

Ein Gründach wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Eine verbindliche Festsetzung soll jedoch nicht getroffen werden, da die erhöhten Bau- und Unterhaltungskosten die Suche nach einem Investor für das Gebäude der Nahversorgung erschweren.

berücksichtigen

nicht berücksichtigen

13.3 Notwasserwege angeben

Die Angaben zu den Notwasserwegen bei Versagen der Versickerungsmulden sind im Bebauungsplan detaillierter darzustellen. Eine Einleitung in die Trave kann lediglich über die Mecklenburger Landstraße erfolgen, die in dem Bereich jedoch ein Längsgefälle in Richtung Landesinneres aufweist. Hier sollten im Zusammenhang mit dem Straßenausbau im Bereich des Plangebietes Möglichkeiten zur schadlosen oberflächigen Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen werden. (Bordsteine zu Wasserführung oder Straßenseitengräben). Öffentliche Grünflächen sind im Umgriff ebenfalls nicht vorhanden. Alternativ könnte geprüft werden, ob das Wasser bei einem Starkregenereignis von den Bootslagerplätzen und Wohnmobilstellplätzen in die private Grünfläche hinter dem Grundstück Mecklenburger Landstraße 61 abgeleitet werden kann.

Notwasserwege sind gesichert

Die Ableitung von Regenwasser bei über die Bemessung hinausgehenden Starkregenereignissen ist von den Stellplatzflächen für Segler / Winterlager überwiegend in die nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen möglich. Ggf. können dorthin auch Teilflächen des Einzelhandels-Grundstücks entwässern. Die nahe der Mecklenburger Landstraße gelegenen Grundstücksflächen entwässern im Überflutungsfall auf die Straße. Konkrete Planungen erfolgen in den Bauantragsverfahren.

klarstellen

Nr. 14 Stadtverkehr Lübeck (Stellungnahme vom 18.12.2015)**14.1 Hinweise zum ÖPNV**

Eine Erschließung des Baugebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist ausreichend durch die Haltestelle „Mecklenburger Landstraße / Wiekstraße“ der Lübeck Travemünde Verkehrsgesellschaft gegeben (siehe Seite 5 der zugesendeten Unterlagen). Die Haltestellen werden von der Linie 38 jeweils in einem 2 Stunden-takt bedient.

Der Haltestellenbereich „Mecklenburger Landstraße“ liegt innerhalb ihres Baugebietes, wir gehen davon aus, dass die Haltestellenbereiche „Mecklenburger Landstraße / Wiekstraße“ in einem barrierefreien Zustand versetzt werden. Des Weiteren sollte ein Platz für einen Fahrgastunterstand in der Mecklenburger Landstraße mit eingeplant werden, auch wenn die Einsteigerzahlen nach dem 3. RNVP der Hansestadt Lübeck dies noch nicht erreichen.

Da die aktuelle Lage der Haltestelle „Mecklenburger Landstraße“ nicht am Haupteingangsbereich liegt, regen wir an, die Haltestelle an den Kreuzungsbereich „Mecklenburger Landstraße / Dünenweg / Pötenitzer Weg“ zu verlegen.

Hinweise werden in die Begründung aufgenommen

Die Hinweise zu den Haltestellen, zu Fahrgastunterständen, zur Verlegung einer Haltestelle werden in die Begründung aufgenommen.

berücksichtigen

Nr. 15 NABU Schleswig-Holstein (Stellungnahme vom 13.01.2016)

15.1 Bodenversiegelungen sind problematisch

Die durch das Waterfront-Projekt leider erforderlich gewordene Verlagerung von Stellplätzen für Boote, Wohnmobile usw. sowie der zweckmäßige Bau einer Nahversorgungseinrichtung für die Priwall-Bewohner sind letztlich einsehbar. Zur großflächigen Bodenversiegelung und Umgestaltung des o.a. Projektes kommt nunmehr quasi zwangsläufig die weitere Versiegelung durch die vorliegende Planung hinzu, eine fatale Folge, die zu bedauern ist. Dass das Plangebiet trotz vorhandener Bauten wegen eines bisher offenbar fehlenden Bebauungsplanes nunmehr als „unbeplanter Innenbereich“ angesehen wird und somit ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne eingehende Umweltprüfung gewählt wurde, ist schwer verständlich (Tz. 1.3 der Begründung). Bei der diesbezüglichen Einzelfall-Vorprüfung ist ebenso wenig verständlich und entsprechend inakzeptabel, dass die Flächen der Stellplätze und der Nahversorgung (zusammen ca. 1.400 m²) getrennt betrachtet werden, obwohl dadurch letztlich eine zusammenhängende Bodenversiegelung stattfindet. Die lt. Tz. 2.1 des B- Plan-Vorentwurfs zulässige 100 %-Vollversiegelung ist aus unserer Sicht ebenfalls nicht akzeptabel. Mit Ausnahme weniger Park/ -Stellplatzflächen sollten durch Rasengittersteine und wasserdurchlässigen Kiesuntergrund für den Gesamtbereich eine zu intensive Bodenversiegelung vermieden bzw. zumindest stark verringert werden (Tz. 2.5.3 des Vorentwurfs und Tz. 5.2.2 der Begründung).

Versiegelungen sind unvermeidbar

Der Bau der Stellplatz- / Winterlagerflächen ist unvermeidbar, der Bau eines Nahversorgungsgebäudes städtebaulich sinnvoll. Hieraus resultieren umfangreiche Versiegelungen eines bis zum Abbruch des ehemaligen Krankenhauses schon bebauten Grundstückes, das sich planungsrechtlich im Innenbereich befindet. Der Gesetzgeber hat hierfür ausdrücklich eine verfahrensbeschleunigende Möglichkeit geschaffen, die für diesen Bebauungsplan in Anspruch genommen wird.

Die Einzelfall-Vorprüfung wurde sorgfältig erarbeitet und das Ergebnis von der zuständigen Behörde (UNB) akzeptiert.

Die Versiegelungen der Stellplatzflächen richten sich nach der geplanten Nutzung. Für die z.T. schweren Boote und Rangierarbeiten müssen ausreichend befestigte Flächen geschaffen werden. Zum Schutz des Grundwassers ist eine flächendeckende Versiegelung der Winterlagerflächen SO2 und SO3 erforderlich, um eine Belastung mit Farbresten, Antifouling etc. auszuschließen.

nicht berücksichtigen

15.2 Erhaltung des Baumbestandes

Auf dem Gelände fallen die z.T. bemerkenswerte, wohl auch durch die Baumschutzsatzung geschützte Kiefern auf, in der - wie auch an anderer Stelle - z.B. Waldohreulen u.a. Arten ihre Winterstände haben können. Auch wenn von einer UVP abgesehen wird, sollte hinsichtlich des Baumbestandes (Lebensstätten, weitere Funktionen) eine eingehende Prüfung erfolgen. Auf jeden Fall sollte versucht wer-

Bäume werden soweit wie möglich erhalten

Auf den Stellplatz / Winterlagerflächen können wegen der Rangiervorgänge bei der Einlagerung der unterschiedlich großen Boote und der erforderlichen Flächengrößen keine Bäume erhalten werden. Der Gehölzbestand am nördlichen Rand der Stellplatzflächen wird je-

teilweise berücksichtigen

<p>den, in größtmöglichem Maß den alten Baumbestand zu erhalten, ggf. auch unter Änderung der Ausrichtung des Gebäudes! - Vielleicht könnten auch die mit hochstämmigen Laubbäumen zu gliedernden Stellplatzbereiche des Lebensmittelmarktes (Tz. 2.6.6 des Vorentwurfs) z.T. durch Kiefern (sie werfen kein Laub ab) gestaltet werden.</p>	<p>doch soweit wie möglich erhalten. Die südliche Kieferngruppe auf dem Grundstück des geplanten Nahversorgers wird weitgehend erhalten. Hierfür wird im weiteren Verfahren das Baufenster in Richtung Norden um ca. 5,0 m zurückgenommen. Die verbleibenden Bauflächen können nicht weiter reduziert werden, ohne die geplante Art der Nutzung (Nahversorger mit ausreichenden Stellplätzen) zu gefährden.</p>	
<p>15.3 Sicherheitsmaßnahmen bei Pflegearbeiten an den Booten Auf besondere Sicherheitsmaßnahmen bei der Verwendung von Farben, Chemikalien und anderen wassergefährdenden Stoffen im Rahmen der mit Sicherheit zu erwartenden Arbeiten an den Booten im Winterhalbjahr sollte ein besonderes Augenmerk gerichtet werden (Tz. 5.3.3 und 5.6 der Begründung).</p>	<p><u>Boden- / Grundwasserverschmutzungen werden verhindert.</u> Schleif- und Anstricharbeiten an den Booten sind nur im SO₂ und SO₃ zulässig. Hier sind eine Abdichtung der Flächen und eine fachgerechte Entsorgung des Abwassers erforderlich. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde vorgenommen und, soweit planungsrechtlich relevant, in den B-Plan eingearbeitet.</p>	berücksichtigen

Nr. 16 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (Stellungnahme vom 13.01.2016)		
<p>16.1 <u>keine Anregungen und Bedenken</u> Das StALU hat im Hause verschiedene Abteilungen beteiligt, die keine Anregungen und Bedenken zur Planung geäußert haben.</p>	<p><u>Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u></p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
Nr. 17 Landkreis Nordwestmecklenburg (Stellungnahme vom 14.01.2016)		
<p>17.1 <u>Auswirkungen sind nicht zu erkennen</u> Relevante Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, die durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zu vertreten sind, sind aufgrund der angedachten Planungsabsichten sowie der räumlichen Lage, nicht zu erkennen. Allerdings sollten die zusätzlichen Kapazitäten, hier Wohnmobilstellplätze, im Hinblick auf zukünftige Planungen und damit verbundene Summationswirkungen erfasst werden.</p>	<p><u>Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u></p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
Nr. 18 Amt Schönberger Land (Stellungnahme vom 25.01.2016)		
<p>18.1 <u>Umfang der Wohnmobilplatz-Nutzung angeben</u> Die Stadt Dassow hält jedoch eine Festlegung für erforderlich, in welcher der Umfang der Wohnmobil-Nutzung (soweit aus dem Entwurf zu entnehmen, ganzjährig, ohne Festlegung einer Obergrenze) zugelassen wird, um daraus abgeleitet die Anzahl der zusätzlichen Strandnutzer (FFH-Gebiet) und Radfahrer (SPA-Gebiet) abzuschätzen. Darauf basierend muss eine Festlegung erfolgen, dass die im Entwurf schon allgemein erwähnte Beteiligung an Monitoring bzw. Erhaltungsmaßnahmen auch mit dem Nutzer der Wohnmobil-Fläche in einen städtebaulichen Vertrag (oder Adäquatem) zu regeln ist. Hingegen besteht voraussichtlich kein Handlungsbedarf bzgl. Boots-Winterlagerplatz und Versorgungsanlage, weil der etwas höhere Be-</p>	<p><u>Nutzung ca. Mai bis September</u> Da auf den Wohnmobil-Stellplätzen in den Monaten Oktober bis April Boote abgestellt werden sollen, steht die Fläche den Wohnmobiliten hauptsächlich in den Monaten Mai bis September zur Verfügung (siehe textliche Festsetzungen). Die angesprochene Beteiligung an den Kosten für das Monitoring und eventueller Erhaltungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens. Im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Durchfüh-</p>	<p>klarstellen</p>

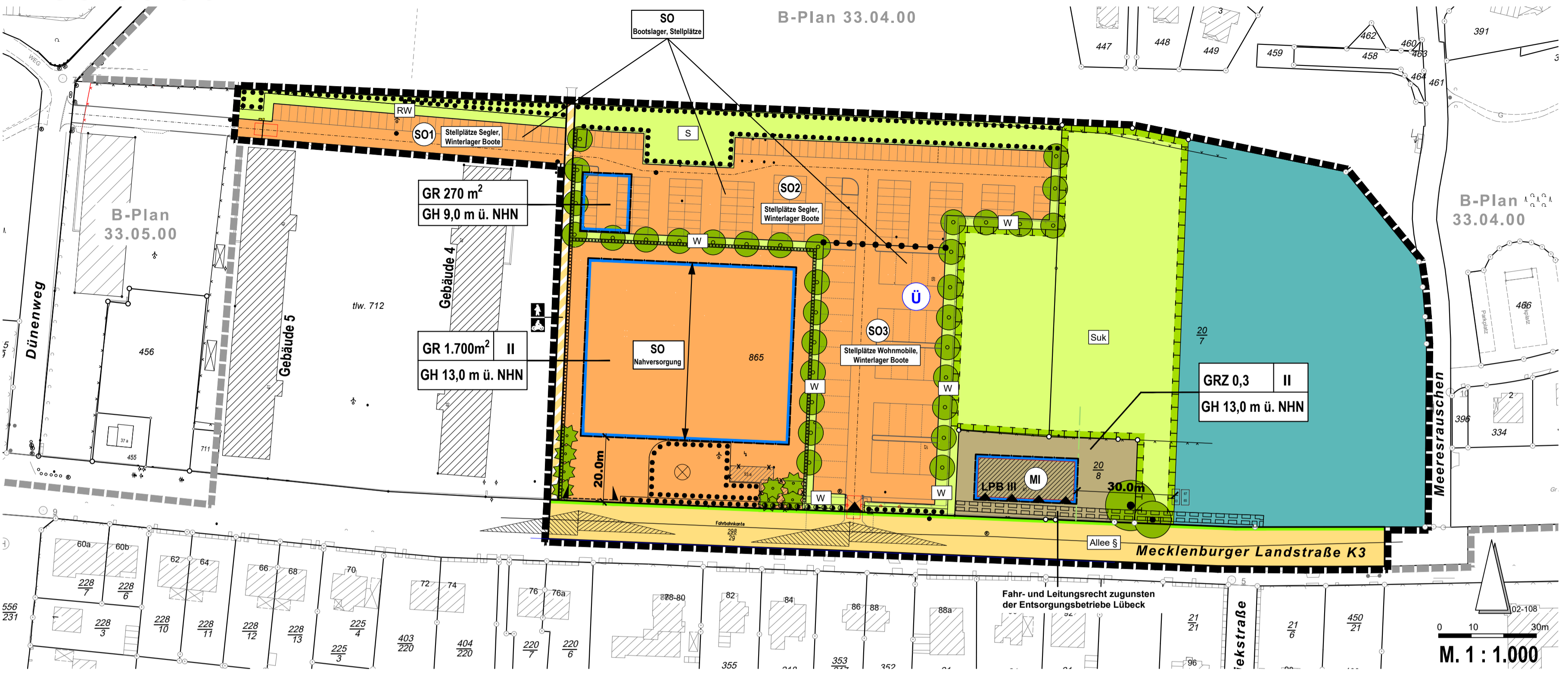
sucherstrom aus Pötenitz und Umgebung zum Versorgungspunkt in etwa ausgeglichen wird durch eine etwas niedrigere Anzahl von Fahrten der Priwall-Bewohner und Gäste nach Dassow zwecks Einkaufen.	rung eines Monitorings im Hinblick auf mögliche Auswirkungen des Projektes Priwall Waterfront auf die FFH-Schutzgebiete Klützer Winkel wird die Hansestadt als Betreiber des Wohnmobilstandortes die tatsächlichen Übernachtungszahlen einbringen.	
--	--	--

Aufgestellt: Lübeck, den 27.06.2016

Büro PROKOM
Lübeck
Ernst Wessels

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
A.-K. Lorenzen

33.06.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



- PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN**
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990-PlanVZ 90, Stand 22.07.2011)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“ (§ 11 BauNVO)
 - SO1, SO2, SO3 Stellplätze Segler, Winterlager Boote
 - SO3 Stellplätze Wohnmobile, Winterlager Boote
 - SO Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
 - GRZ Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - GH Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsbegrenzung besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß-/Radweg
 - Ein- und Ausfahrt
 - Bereich Ein- /Ausfahrt

- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünflächen
 - Zweckbestimmungen:
 - S Sichtschutz-Gehölz
 - Suk Sukzessions-Gehölz
 - RW Wiesentreifen für Versickerung Regenwasser
 - W Wiesentreifen
- FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Wald
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Laubbäumen
 - Anpflanzung von Kiefern (Pinus sylvestris)
 - Erhaltung von Gehölzen
 - Erhaltung einer Eiben-Hecke (Taxus baccata)
 - Anpflanzung einer Eiben-Hecke (Taxus baccata)
 - Anpflanzung einer Hecke aus Laubgehölzen
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zweckbestimmung:
 - Suk Erhaltung der Gehölz-Sukzessionsfläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- LPB III Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmpegelbereich III (südliche Fassade)
 - Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Ausrichtung der Hauptachsen von Gebäuden der Hauptnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- 20.0m** Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- VERMERKE**
- Der Planungsbereich befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet unterhalb der 3,0 m-Linie. Es ist ein potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. Für Wohnnutzungen sollte ein „Klimazuschlag“ von 0,5 m eingehalten werden. Weitere Maßnahmen siehe Ziffer 5.6 der Begründung. (§ 9 Abs. 6a BauGB, § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG, Generalplan Küstenschutz 2001)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Waldabstand gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG Schl.-H.
 - gesetzlich geschützte Allee (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG Schl.-H.)
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- geplante Stellplätze
 - künftig entfallender Gebäudebestand
 - Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RAS1 Stand 12/2008, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 30 m für 30 km/h
 - Grenze benachbarter Bebauungspläne
- PLANUNTERLAGE**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude

Teil B - Text -

- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“ (§ 11 BauNVO)**
- 1.1.1 In den Teilgebieten SO1 und SO2 sind ganzjährig Pkw-Stellplätze für Segler und Lagerflächen für Bootslagerböcke und Bootstrahler zulässig. In den Monaten Oktober bis April ist zusätzlich die Einlagerung von Booten (Winterlager) zulässig.
- 1.1.2 In den Teilgebieten SO1 und SO2 sind zusätzlich dienende Nebenanlagen des Sportboothafens Passathafen, wie z.B. Mastenlager, sowie Unterstellmöglichkeiten/Gebäude für Boote-, Transportwagen, Zugmaschinen, Lagerflächen für Werkzeuge, Anlagen für die Strom- und Wasserversorgung, zulässig.
- 1.1.3 Im Teilgebiet SO3 sind ganzjährig Stellplätze für Wohnmobile und Pkw-Stellplätze für Segler zulässig. In den Monaten Oktober bis April ist zusätzlich die Einlagerung von Booten (Winterlager) zulässig.
- 1.1.4 Im Teilgebiet SO3 sind zusätzlich dienende Nebenanlagen, wie z. B. Anlagen für die Strom- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung der Wohnmobile zulässig.
- 1.1.5 Für den Zeitraum zeitlich begrenzter, wasserbezogener Großveranstaltungen (z.B. der Travemünder Woche und anderer Regattaveranstaltungen) in Travemünde ist zusätzlich zu den o.g. Nutzungen eine Bootslagerung in den Teilgebieten SO1 bis SO3 zulässig.
- 1.2 Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)**
- 1.2.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und auf max. 100 m² zu begrenzen (siehe Anlage Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011).
- 1.2.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind im Obergeschoss zusätzlich
- 1 Betriebsleiterwohnung für den Lebensmittelmarkt,
 - Räume für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens, wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten, Fitness-Studio
- zulässig.
- 1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**
- Im MI-Gebiet sind keine Einzelhandelsbetriebe, keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie keine Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Fremdwerbung**
- 1.4.1 In den Sondergebieten (SO) sind Werbeanlagen als bauliche Anlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Fremdwerbung ist somit ausgeschlossen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 In den Teilgebieten SO2 und SO3 ist eine 100 %ige Versiegelung der Flächen zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 ff BauNVO).
- 2.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt gleichzeitig als Höchstmaß für alle Anlagen/Bauteile der jeweiligen Bauwerke (§ 18 BauNVO).
- 2.4 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Anlagenhöhen durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsröhre um bis zu 1,0 m zugelassen werden (§16 Abs. 6 BauNVO).
- 3 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 3.1 Im Mischgebiet und im SO Nahversorgung müssen im Lärmpegelbereich III die Vorgaben der DIN 4109 gemäß nachfolgender Tabelle eingehalten werden:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) | erforderliches Schalldämmmaß R _w in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume | erforderliches Schalldämmmaß R _w in dB für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume |
|------------------|---|--|---|
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
- Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.
- Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen, wie z.B. die Gebäudestellung oder Grundrisσανordnung, ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
- 3.2 In den Teilgebieten SO1 bis SO3 ist der Einsatz von Werkzeugmaschinen für Bootspflegemaßnahmen auf Werktage im Zeitraum 8:00 - 20:00 Uhr beschränkt.
- 4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Bei Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Höhe von 3,5 m über NHN nicht unterschreiten.
- 5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)**
- 5.1 Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Baumfällungen sind aus Gründen der Gefahrenabwehr zulässig. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 5.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung sind als Wiesenflächen mit Mahd im Juni und September anzulegen und zu pflegen. Zur Ansaat ist eine Wiesenmischung mit Kräutern zu verwenden.
- 5.3 Im Teilgebiet SO1 und im SO Nahversorgung sind alle Stellplätze einschließlich der Zufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen.
- 5.4 In den Teilgebieten SO2 und SO3 ist eine Versickerung von Regenwasser durch den Einbau einer Dichtung zu unterbinden. Das anfallende Regenwasser ist zu reinigen und fachgerecht zu entsorgen.
- 5.5 Im Teilgebiet SO1 sind Schiefel- und Ansticharbeiten an den Booten nicht zulässig.
- 6 Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 In den Flächen der Sichtschutzgehölze sind vorhandene und entstehende Lücken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu schließen. Der Sichtschutz ist bei Bedarf durch sukzessive Verjüngungsschritte zu gewährleisten.
- 6.2 Für die zu pflanzenden Eibenhecken (Taxus baccata) ist eine Mindesthöhe von 200/225 cm zu verwenden.
- 6.3 Die vorhandene Eibenhecke ist fachgerecht zurückzuschneiden, Fremdgehölze, außer der vorhandenen Stechpalme, sind zu entfernen.
- 6.4 Für die zu pflanzenden Laubgehölz-Hecken ist eine Mindesthöhe von 100/125 cm zu verwenden.
- 6.5 Für die anzupflanzenden Bäume in den privaten Grünflächen ist eine Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu verwenden.
- Zulässige Arten:
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Mehlschnecke (Sorbus intermedia)
- 6.6 Für die anzupflanzenden Kiefern im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Art Pinus sylvestris (Waldkiefer) und eine Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm Stammumfang zu verwenden.
- 6.7 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster zu gliedern. Hierfür ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbauer unter der Ziffer 6.5 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in einer mindestens 4,0 m großen Baumscheibe zu pflanzen.
- 6.8 Die Gehölze der Ziffern 6.1 bis 6.7 sowie die in der Planzeichnung zusätzlich festgesetzten, zu erhaltenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind im jeweils folgenden Herbst in derselben Art zu ersetzen.

- II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO Schles.-H.)**
- 7 Regelungen zu Dächern und zur Fassade**
- 7.1 Im MI-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit First zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.
- 7.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im MI-Gebiet sind Dacheindeckungen auf Dächern mit Neigungen > 10° nur mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot und Anthrazit zulässig.
- 7.3 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind auf Flachdächern technische Anlagen mit einem Mindestabstand von 3,0 m von der Attika anzuordnen. Die Höhe der Anlagen über der Dachhaut darf 1,0 m nicht überschreiten.
- 7.4 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im WA-Gebiet sind Fassaden zu verputzen oder in Sichtbeton, als Fassadenwerkstoffplatte oder als Ziegelmauerwerk herzustellen. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von 20 % je Fassadenseite zulässig. Für die Farbgebung sind rote, braune, beige, weiße, hellgraue Farbtöne zu verwenden.
- 8 Regelungen für Werbeanlagen**
- 8.5 Freistehende Anlagen der Außenwerbung (außer Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von 5,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 8.6 Die Ansichtflächen von freistehenden oder an Fassaden befindlichen Werbetafeln darf pro Tafel 2,5 m² und pro Grundstück 5 m² nicht überschreiten.
- 8.7 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- III HINWEISE**
- Die Hinweise geben für die Planung wichtige Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wieder. Sie sind nicht Teil der textlichen Festsetzungen.
- 1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStVG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Verwechslung mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern.
- Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Das Oberfeuer Priwall darf in seiner Funktion weder durch Baumaßnahmen noch durch den Betrieb der geplanten Anlagen beeinträchtigt werden.
- 2 Im Pfingeltagsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschießen. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst des Landeskreismineralamt Schleswig-Holstein einzuschalten.
- 3 Zur Minimierung von Vogel-Tötungen durch Kollisionen an Glasfenstern etc. und zur Minimierung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Tieren durch Licht sind die Aussagen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen. Im Pfingeltagsbereich ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³ für 2 Stunden zu gewährleisten.
- 4 Auf dem Wohnmobilstellplatz ist auf die Einhaltung einer Nachtruhe in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 8:00 Uhr hinzuweisen.

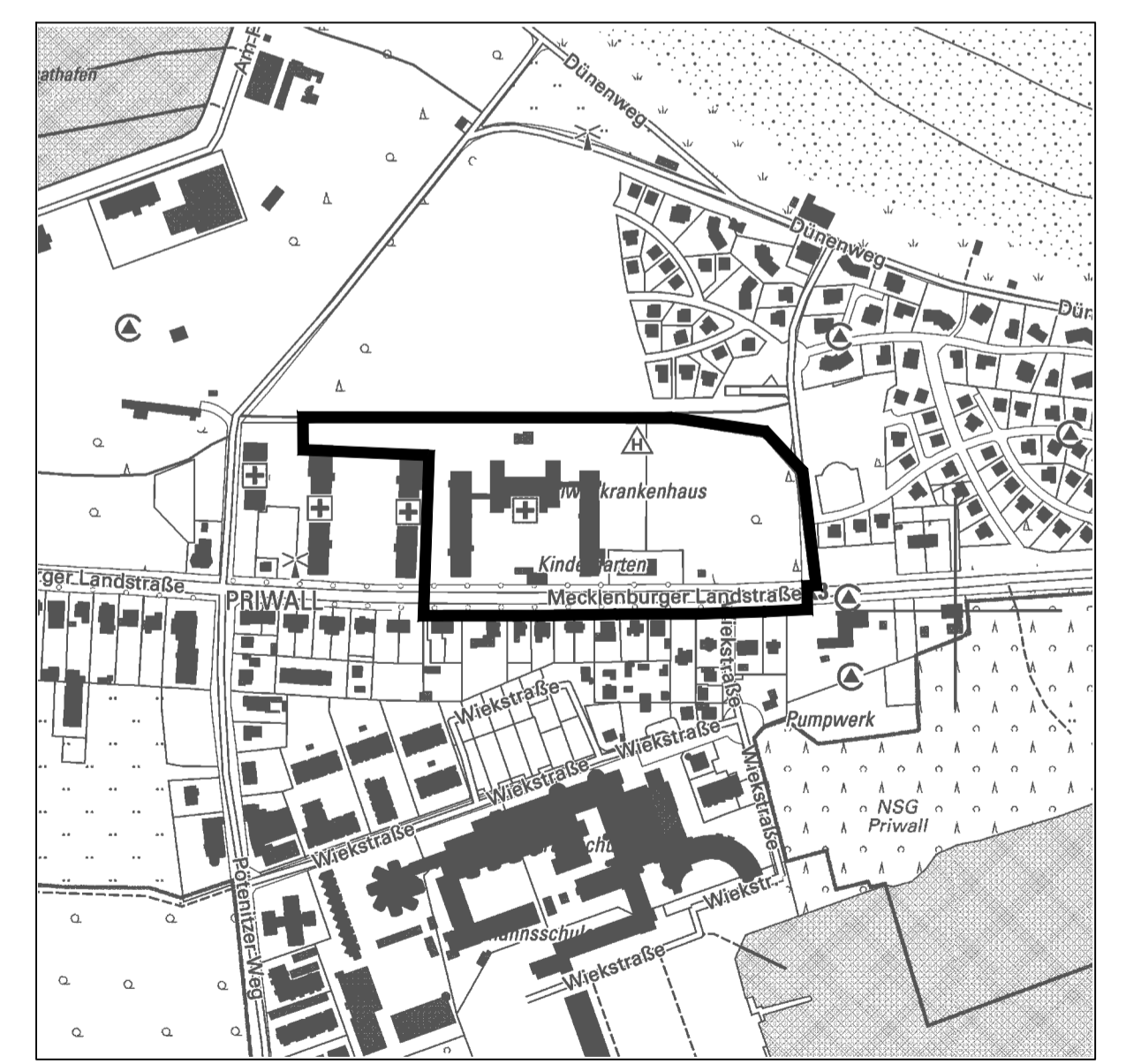
Verfahrensvermerke

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abrucl in der Lübecker Stadtzeitung am erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom bis einschließlich durchgeführt worden.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes 33.06.00 - Mecklenburger Landstraße 49 - 67, Lübeck - Travemünde - Priwall - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfahrt von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
- 6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7 Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- 8 Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 9 Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- 10 (Ausfertigung): Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 11 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.

Anlage 2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33.06.00 - Mecklenburger Landstraße 49 - 67, Lübeck - Travemünde - Priwall, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

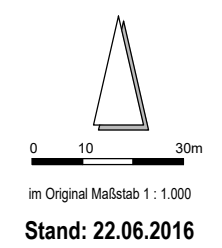
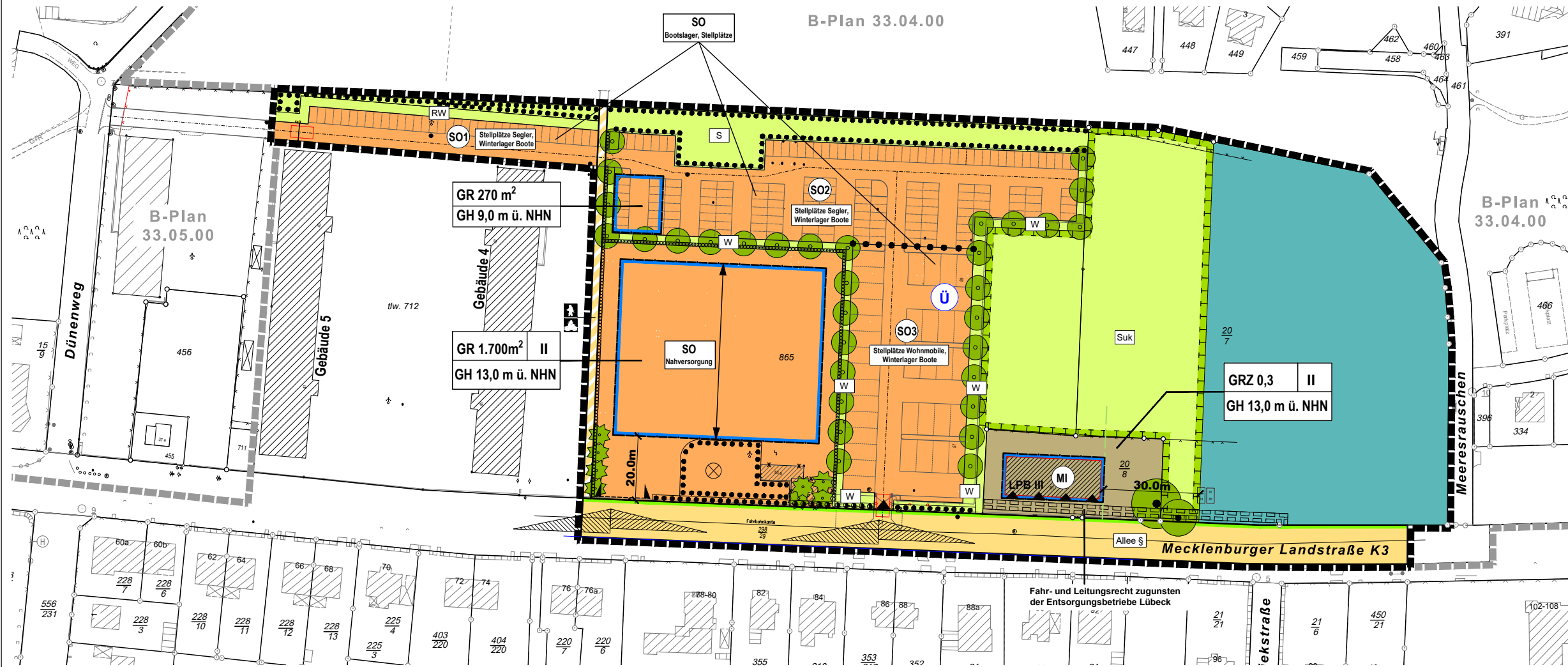
SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 33.06.00 MECKLENBURGER LANDSTRASSE 49 - 67, LÜBECK - TRAVEMÜNDE - PRIWALL



Stand des Verfahrens : Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB Fassung vom 22.06.2016

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990-PlanzV 90, Stand 22.07.2011)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO Sondergebiet "Bootslager, Stellplätze" (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmungen der Teilgebiete:
 - SO1 SO2 Stellplätze der Segler, Winterlager Boote
 - SO3 Stellplätze Wohnmobile, Winterlager Boote
- SO Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- GH Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß-/Radweg
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich Ein- /Ausfahrt

GRÜNFLÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- Zweckbestimmungen:
 - S Sichtschutz-Gehölz
 - Suk Sukzessions-Gehölz
 - RW Wiesenstreifen für Versickerung Regenwasser
 - W Wiesenstreifen

FÄHLE FÜR WALD (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Wald

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Kiefern (Pinus sylvestris)
- Erhaltung von Gehölzen
- Erhaltung einer Eiben-Hecke (Taxus baccata)
- Anpflanzung einer Eiben-Hecke (Taxus baccata)
- Anpflanzung einer Hecke aus Laubgehölzen

FÄHLE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung:
 - Suk Erhaltung der Gehölz-Sukzessionsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- LPB III Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier Lärmpegelbereich III (südliche Fassade)
- mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Ausrichtung der Hauptachsen von Gebäuden der Hauptnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 20.0m Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERMERKE

- Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet unterhalb der 3,0 m-Linie. Es ist ein potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. Für Wohnnutzungen sollte ein "Klimazuschlag" von 0,5 m eingehalten werden. Weitere Maßnahmen siehe Ziffer 5.6 der Begründung. (§ 9 Abs. 6a BauGB, § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG, Generalplan Küstenschutz 2001)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Waldabstand gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG Schl.-H.
- gesetzlich geschützte Allee (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG Schl.-H.)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- geplante Stellplätze
- künftig entfallender Gebäudebestand
- Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RAST Stand 12/2008, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 30 m für 30 km/h
- Grenze benachbarter Bebauungspläne

PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

Bebauungsplan 33.06.00 - Mecklenburger Landstraße 49-67, Lübeck - Travemünde - Priwall
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Anlage 4

BEBAUUNGSPLAN 33.06.00
-Mecklenburger Landstraße 49-67, Lübeck - Travemünde - Priwall-
Teil B - Text -
Stand: Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 27.06.2016

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**1.1 Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“**
(§ 11 BauNVO)

- 1.1.1 In den Teilgebieten **SO1 und SO2** sind ganzjährig Pkw-Stellplätze für Segler und Lagerflächen für Bootslagerböcke und Bootstrailer zulässig. In den Monaten Oktober bis April ist zusätzlich die Einlagerung von Booten (Winterlager) zulässig.
- 1.1.2 In den Teilgebieten **SO1 und SO2** sind zusätzlich dienende Nebenanlagen des Sportboothafens Passathafen, wie z.B. Mastenlager, sowie Unterstellmöglichkeiten/Gebäude für Boots-, Transportwagen, Zugmaschinen, Lagerflächen für Werkzeuge, Anlagen für die Strom- und Wasserversorgung, zulässig.
- 1.1.3 Im Teilgebiet **SO3** sind ganzjährig Stellplätze für Wohnmobile und Pkw-Stellplätze für Segler zulässig. In den Monaten Oktober bis April ist zusätzlich die Einlagerung von Booten (Winterlager) zulässig.
- 1.1.4 Im Teilgebiet **SO3** sind zusätzlich dienende Nebenanlagen, wie z. B. Anlagen für die Strom- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung der Wohnmobile zulässig.
- 1.1.5 Für den Zeitraum zeitlich begrenzter, wasserbezogener Großveranstaltungen (z.B. der Travemünder Woche und anderer Regattaveranstaltungen) in Travemünde ist zusätzlich zu den o.g. Nutzungen eine Bootslagerung in den Teilgebieten SO1 bis SO3 zulässig.

1.2 Sondergebiet „Nahversorgung“
(§ 11 BauNVO)

- 1.2.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und auf max. 100 m² zu begrenzen (siehe Anlage Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011).
- 1.2.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind im Obergeschoss zusätzlich
- 1 Betriebsleiterwohnung für den Lebensmittelmarkt,
 - Räume für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens, wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten, Fitness-Studio
- zulässig.

**1.3 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO)**

Im MI-Gebiet sind keine Einzelhandelsbetriebe, keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie keine Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Fremdwerbung

1.4.1 In den Sondergebieten (SO) sind Werbeanlagen als bauliche Anlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Fremdwerbung ist somit ausgeschlossen.

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

2.1 In den Teilgebieten SO2 und SO3 ist eine 100 %ige Versiegelung der Flächen zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 ff BauNVO).

2.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt gleichzeitig als Höchstmaß für alle Anlagen/Bauteile der jeweiligen Bauwerke (§ 18 BauNVO).

2.4 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Anlagenhöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre um bis zu 1,0 m zugelassen werden (§16 Abs. 6 BauNVO).

**3 Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

3.1 Im Mischgebiet und im SO Nahversorgung müssen im Lärmpegelbereich III die Vorgaben der DIN 4109 gemäß nachfolgender Tabelle eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß R' _{w,res} in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erforderliches Schalldämmmaß R' _{w,res} in dB für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	61 – 65	35	30

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

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

- 3.2 In den Teilgebieten SO1 bis SO3 ist der Einsatz von Werkzeugmaschinen für Bootspflegemaßnahmen auf Werktage im Zeitraum 8:00 – 20:00 Uhr beschränkt.

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

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

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)

- 5.1 Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Baumfällungen sind aus Gründen der Gefahrenabwehr zulässig. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 5.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung sind als Wiesenflächen mit Mahd im Juni und September anzulegen und zu pflegen. Zur Ansaat ist eine Wiesenmischung mit Kräutern zu verwenden.
- 5.3 Im Teilgebiet SO1 und im SO Nahversorgung sind alle Stellplätze einschließlich der Zufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen.
- 5.4 In den Teilgebieten SO2 und SO3 ist eine Versickerung von Regenwasser durch den Einbau einer Dichtung zu unterbinden. Das anfallende Regenwasser ist zu reinigen und fachgerecht zu entsorgen.
- 5.5 Im Teilgebiet SO1 sind Schleif- und Anstricharbeiten an den Booten nicht zulässig.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 In den Flächen der Sichtschutzgehölze sind vorhandene und entstehende Lücken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu schließen. Der Sichtschutz ist bei Bedarf durch sukzessive Verjüngungsschnitte zu gewährleisten.
- 6.2 Für die zu pflanzenden Eibenhecken (*Taxus baccata*) ist eine Mindesthöhe von 200/225 cm zu verwenden.
- 6.3 Die vorhandene Eibenhecke ist fachgerecht zurückzuschneiden, Fremdgehölze, außer der vorhandenen Stechpalme, sind zu entfernen.
- 6.4 Für die zu pflanzenden Laubgehölz-Hecken ist eine Mindesthöhe von 100/125 cm zu verwenden.

- 6.5 Für die anzupflanzenden Bäume in den privaten Grünflächen ist eine Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu verwenden.
Zulässige Arten:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- 6.6 Für die anzupflanzenden Kiefern im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Art *Pinus sylvestris* (Waldkiefer) und eine Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm Stammumfang zu verwenden.
- 6.7 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster zu gliedern. Hierfür ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der unter der Ziffer 6.5 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.
- 6.8 Die Gehölze der Ziffern 6.1 bis 6.7 sowie die in der Planzeichnung zusätzlich festgesetzten, zu erhaltenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind im jeweils folgenden Herbst in derselben Art zu ersetzen.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO SCHLES.-H.)

7 Regelungen zu Dächern und zur Fassade

- 7.1 Im MI-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit First zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.
- 7.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im MI-Gebiet sind Dacheindeckungen auf Dächern mit Neigungen > 10° nur mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot und Anthrazit zulässig.
- 7.3 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind auf Flachdächern technische Anlagen mit einem Mindestabstand von 3,0 m von der Attika anzuordnen. Die Höhe der Anlagen über der Dachhaut darf 1,0 m nicht überschreiten.
- 7.4 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im WA-Gebiet sind Fassaden zu verputzen oder in Sichtbeton, als Fassadenwerkstoffplatte oder als Ziegelmauerwerk herzustellen. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von 20 % je Fassadenseite zulässig. Für die Farbgebung sind rote, braune, beige, weiße, hellgraue Farbtöne zu verwenden.

8 Regelungen für Werbeanlagen

- 8.5 Freistehende Anlagen der Außenwerbung (außer Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von 5,00 m über Gelände nicht überschreiten.

- 8.6 Die Ansichtsflächen von freistehenden oder an Fassaden befindlichen Werbetafeln darf pro Tafel 2,5 m² und pro Grundstück 5 m² nicht überschreiten.
- 8.7 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III HINWEISE

Die Hinweise geben für die Planung wichtige Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wieder. Sie sind **nicht** Teil der textlichen Festsetzungen.

- 1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer 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 leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Das Oberfeuer Priwall darf in seiner Funktion weder durch Baumaßnahmen noch durch den Betrieb der geplanten Anlagen beeinträchtigt werden.
- 2 Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein einzuschalten.
- 3 Zur Minimierung von Vögel-Tötungen durch Kollisionen an Glasfenstern etc. und zur Minimierung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Tieren durch Licht sind die Aussagen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.
- 4 Im Plangeltungsbereich ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³ für 2 Stunden zu gewährleisten.
- 5 Auf dem Wohnmobilstellplatz ist auf die Einhaltung einer Nachtruhe in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 8:00 Uhr hinzuweisen.

BEGRÜNDUNG

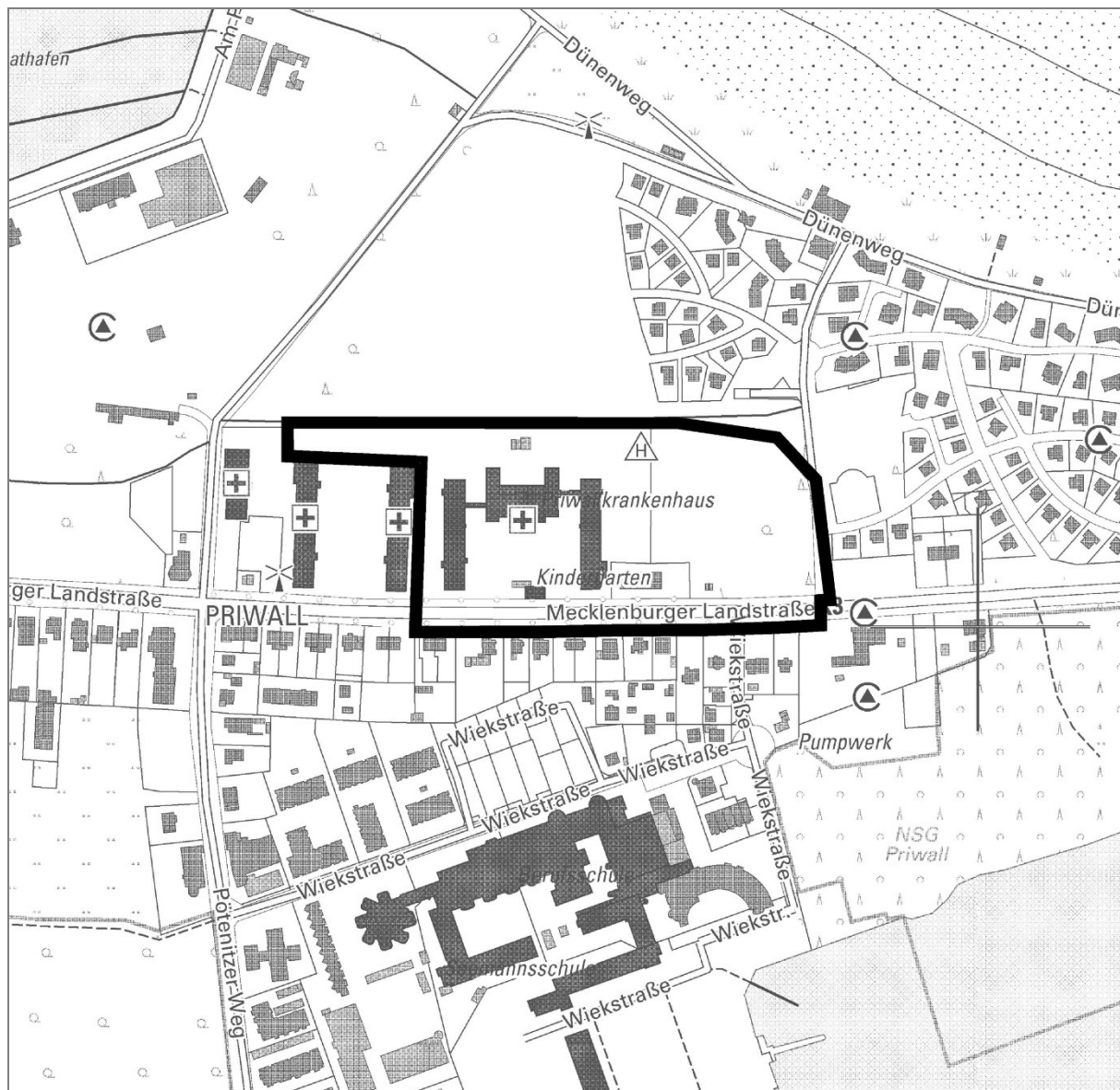
zum

Bebauungsplan 33.06.00

- Mecklenburger Landstraße 49-67, Lübeck – Travemünde – Priwall –

Stand: Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 27.06.2016



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsverfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	10
3.5	Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus	11
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalte des Bebauungsplans	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
5.3.3	ÖPNV	17
5.3.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.3.5	Löschwasserversorgung	17
5.4	Lärmschutz	18
5.4.1	Verkehrslärm	18
5.4.2	Gewerbelärm am SO Nahversorger	18
5.4.3	Wohnmobilstellplatz, Stellplatz Segler	18
5.4.4	Bootslager und Stellplätze im Winter	18
5.5	Grün, Natur und Landschaft, Grundwasserschutz	19
5.5.1	Pflanzgebote	19
5.5.2	Baumfällungen, Ersatzpflanzungen	20
5.5.3	Artenschutz	23
5.5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.6	Baugestalterische Festsetzungen	23
5.7	Vermerke	23
5.8	Nachrichtliche Übernahmen	24

6.	Künftige FNP-Darstellungen	24
7.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	24
8.	Finanzielle Auswirkungen	25
9.	Verfahren	25
9.1	Verfahrensübersicht	25
9.2	Rechtsgrundlagen	27
9.3	Fachgutachten	27

1

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt in der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Travemünde auf der Halbinsel Priwall.

Der B-Plan umfasst die Flächen des ehemaligen Priwall-Krankenhauses, ein Wohngrundstück und im Osten eine überwiegend mit Gehölzen bestandene Fläche nördlich der Mecklenburger Landstraße.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch die Straße Meeresrauschen,
- im Süden durch das an die Mecklenburger Landstraße angrenzende Wohngebiet,
- im Westen durch das Grundstück der Gebäude Mecklenburger Landstraße 41 - 45,
- im Norden durch eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß-/Radweg, daran angrenzend die Ferienhausanlage Priwall-Strand.

Er umfasst die Flurstücke 20/8, 20/7, 865 teilweise und 298/29 teilweise in der Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1.

Im Westen grenzt an die nördliche Teilfläche der B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1, im Norden und Osten der Bebauungsplan 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall-Strand an.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf den im Plangeltungsbereich befindlichen, ehemaligen Krankenhausflächen sollen Stellplätze für Segler und Wohnmobilisten, in den Monaten außerhalb der Segler-Saison zusätzlich Stellplätze für Boote (Winterlager), vorrangig für Nutzer des Sportboothafens Passathafen, ermöglicht werden, deren bisher genutzte Flächen rund um den Passathafen durch die Realisierung des Projektes Priwall Waterfront nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die wohnungsnaher Grundversorgung für die Dauerbewohner des Priwalls und für die Nutzer der Ferienwohnungen ist nicht gewährleistet. Mit der Aufstellung des B-Planes sollen zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Eine Genehmigung der geplanten Nutzungen nach § 34 BauGB ist nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.06.00 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Nutzungen geschaffen.

Die östlichen, mit Gehölzen bestandenen Flächen werden in ihrem Bestand nachgezeichnet, um die Lücke zum östlich angrenzenden Bebauungsplan 33.04.00 zu schließen.

1.3 Planungsverfahren

Da im östlichen Plangeltungsbereich keine Änderungen der vorhandenen Nutzungen vorgesehen sind und auf dem ehemaligen Krankenhausgelände nach dem schon durchgeführten

Abriss von Gebäuden eine Wiedernutzbarmachung von Flächen geplant ist, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Ein solcher Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne der § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- eine Wiedernutzbarmachung von bebauten Flächen geplant und in den Baugebieten unter Einbeziehung der Stellplatzflächen für Pkws/Boote/Wohnmobile eine Versiegelung von max. 12.500 m² möglich ist,
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß anliegender Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen von NATURA 2000-Gebieten nicht bestehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

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

Die beabsichtigte Nachnutzung der Gebäude als Hotel/Ferienwohnung im Low Budget Bereich scheiterte jedoch an den Kosten der notwendigen Umbauten. Das Projekt war aus Sicht des Investors wirtschaftlich nicht zu vertreten. Ein Kaufvertrag konnte aus diesen Gründen nicht beurkundet werden.

Die Bestandsgebäude 4 und 5 werden seit Jahren als Magazin von der Stadtbibliothek der Hansestadt Lübeck genutzt. Eine Verlagerung dieser Nutzung ist zwar beabsichtigt, jedoch bisher aus finanziellen Gründen gescheitert. Für das Gebäude 4 besteht von Seiten des Deutschen Jugendherbergsverbandes (DJH) Interesse, das Gebäude im Bestand als Jugendherberge zu nutzen und mit entsprechenden An- bzw. Umbauten in einen zeitgemäßen Stand einer solchen Einrichtung zu versetzen. Die Nutzung als Jugendherberge wird als zusätzliches Tourismusangebot auf dem Priwall im unteren Kostenbereich begrüßt, da diese Einrichtung eine attraktive Ergänzung der vorhandenen Ferienhäuser und der geplanten Ferienwohnungen rund um den Passathafen darstellt.

Das Gebäude 5 soll ebenfalls erhalten und umgenutzt werden, sobald die Bibliotheksnutzung einen anderen Standort gefunden hat. In diesem Gebäude sind neben Personalwohnungen für im Tourismus Beschäftigte auch Einrichtungen des Kurbetriebes und weitere betriebsnotwendige Einrichtungen der Hansestadt vorgesehen.

Beide Gebäude werden nicht in den Geltungsbereich des B-Planes integriert, da die Umnutzungen sich bisher nicht so verfestigt haben, dass eine konkrete B-Planung sinnvoll wäre. Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude kann zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erfolgen.

Das ehemalige Pfortnerhaus wurde von der Hansestadt Lübeck als Kindergarten genutzt. Mangels Nachfrage wurde die Nutzung bereits aufgegeben, das Gebäude soll abgerissen werden.

Das östlich an das ehemalige Krankenhaugelände angrenzende Mehrfamilienwohnhaus war ehemals Teil des Krankenhauses, wurde saniert und kann weiterhin der Wohnnutzung dienen.

Östlich angrenzend gibt es zwei genehmigte Garagen. Sie befinden sich am südwestlichen Rand einer Waldfläche.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Plangeltungsbereich wird in erster Linie von Süden über die Mecklenburger Landstraße verkehrlich erschlossen. Zusätzlich gibt es eine Zufahrt von Westen von der Straße Dünenweg, die auch weiterhin genutzt werden soll.

Der Verkehrsraum der Mecklenburger Landstraße hat eine Gesamtbreite von ca. 18,0 m. Zwischen den beidseitigen Gehwegen befinden sich Baumstreifen mit Stellplätzen und die Fahrbahn mit einer Breite von ca. 6,00 m. Die Allee ist gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz Schl.-H. gesetzlich geschützt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom etc. und die Entsorgung von Abwasser erfolgt von bzw. zu den vorhandenen Leitungen in der Mecklenburger Landstraße.

ÖPNV-Anbindung

Der Priwall ist mit der Buslinie 38 in einem zwei Stundentakt direkt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Buslinie 30 der LVG hält auf der Westseite der Trave an der Priwallautofähre, die Buslinie 40 am Teutendorfer Weg. Von dort kann das Plangebiet nach dem Übersetzen mit der Fähre fußläufig in ca. 15 bis 25 Minuten erreicht werden.

2.2 Natur und Umwelt

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Umweltfaktoren beschrieben.

Topographie

Die Höhenlagen im Plangeltungsbereich schwanken zwischen ca. +1,60m und +2,50m NHN, das Gelände ist somit verhältnismäßig ebenflächig.

Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich der Ostsee/Trave (überschwemmungsgefährdetes Gebiet).

Bodenversiegelung

Die geplanten Baugebiete auf dem ehemaligen Krankenhausgelände waren vor dem Abriss der Gebäude und dem Entfernen der Stellplätze, Wege etc. zu etwa 60% versiegelt. Im MI-Gebiet beträgt die Versiegelung etwa 40%.

Vegetationsbestand

Am Nordrand des Planungsgebietes gibt es einen dichten Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern, der einen guten Sichtschutz zu der nördlichen angrenzenden öffentlichen Grünfläche bildet.

Der östliche Teil des Plangebietes wird von einer Gehölzfläche mit einigen kleineren wiesenartigen Lichtungen und einem Wald eingenommen. Die Flächen sind überwiegend durch eine natürliche Sukzession entstanden. Das Alter der Bäume und Sträucher beträgt überwiegend zwischen 20 und 80 Jahre.

An der Südgrenze des ehemaligen Krankenhausgeländes befindet sich eine zwei bis drei Meter hohe Eibenhecke, die das nördlich angrenzende Gelände gut von der Mecklenburger Landstraße abschirmt.

In den Freianlagen des ehemaligen Krankenhauses befanden sich Einzelbäume und Baumgruppen, die z. T. schon im Zuge der Abrissarbeiten entfernt werden mussten. Größere Bestände gibt es im südlichen Teil des SO „Einzelhandel“ (Schwarzkiefern, Waldkiefern) und vor dem nördlichen Gehölzstreifen im SO2. Ein größerer Anteil der vorhandenen Bäume ist gemäß der Lübecker Baumschutzsatzung vom 18.12.2006 geschützt. Werden Bäume gerodet, müssen sie nach der Vorgabe der Baumschutzsatzung ersetzt werden (siehe Ziffer 5.5.2 der Begründung).

Weiterhin gibt es auf dem Krankenhausgelände noch Reste von Rasenflächen, der überwiegende Teil wird von Bauschutt-Halden und Arbeits-/Fahrflächen für die Abrissarbeiten eingenommen.

Die Freianlagen des MI-Gebietes bestehen überwiegend aus Gehölz- und Wiesenflächen.

Altlasten

Die Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Krankenhausgelände wurden durch den Sachverständigen Ring H.-U Mücke aus Lübeck fachgutachterlich begleitet. Vorhandene Erdtanks, Transformator-Öle von Trafo-Stationen etc. wurden bereits fachgerecht entsorgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich nach Abschluss der Abrissarbeiten keine Altlasten im Plangebiet befinden.

Natur- und Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass sich in den westlich des Plangeltungsbereiches angrenzenden, noch vorhandenen Gebäuden 4 + 5 Winterquartiere, Tagesverstecke, Paarungsquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen befinden, der vorhandene Baumbestand bietet z. T. ebenfalls Möglichkeiten für Paarungsquartiere und Wochenstuben. Gleichzeitig können die Gehölzbestände mit den dazwischen befindlichen Freiflächen als Jagdrevier von Fledermäusen angesehen werden.

Für den Artenschutz wurde das o. g. Sachverständigenbüro vor Abriss der Gebäude 1 – 3 eingeschaltet. Als CEF-Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbe-

hörde sechs Fledermausspaltenkästen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Abbruchgelände in Bäumen aufgehängt.

Der vorhandene Gehölzstreifen an der Nordgrenze des Plangebietes und insbesondere der zum Teil dichte Gehölzbestand im Osten bieten Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten, Reptilien, Kleinsäuger, Wirbellose etc. Da lediglich ein schmaler Abschnitt des nördlichen Gehölzstreifens entfällt, der Gehölzbestand der Sukzessionsfläche und der Wald erhalten bleiben und auch die nördlich an den B-Plan angrenzende Grünfläche ausreichend Lebensräume für die o. g. Arten bietet, ist davon auszugehen, dass durch die Planung und nach dem genehmigten Abriss der Gebäude keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten einschließlich ihrer Lebensräume eintreten werden.

Geschützte Biotope und Pflanzenarten kommen in den geplanten Baugebieten nicht vor.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird durch die zwei-/dreigeschossigen Gebäude 4 + 5 und durch den verhältnismäßig dichten Baumbestand zwischen den Gebäuden sowie durch den Gehölzbestand im Osten geprägt. Bedeutsam ist die Abfolge von Gehölz-/Waldflächen und baumbestanden Baugebieten nördlich der Mecklenburger Landstraße, während auf der Südseite der Straße eine durchgehende, dichte Einzelhausbebauung die Raumkante bildet.

Der auch durch Bäume, Baumgruppen und Hecken geprägte Charakter der Raumkante nördlich der Mecklenburger Landstraße sollte in den geplanten Baugebieten berücksichtigt werden.

Die Mecklenburger Landstraße ist die Hauptverkehrsstraße - als Kreisstraße deklariert - auf dem Priwall. Der Eindruck des Straßenraums einschließlich der angrenzenden Bebauung und Wälder/Gehölzstreifen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wahrnehmung der Touristen. Eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes ist wünschenswert.

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Fuß-/Radweg (Seeweg) durch die öffentliche Grünfläche ist eine wichtige Verbindung zwischen den Ferienhausgebieten am Passathafen, der gewerblichen Ferienhausanlage „Dörfer 1-6“ sowie dem östlich anschließenden Wochenendhausgebiet. Die Sichtschutzfunktion des Gehölzstreifens am Nordrand des Plangebietes muss soweit wie möglich erhalten bleiben, um insbesondere im Winter die Sicht auf das Boots-Winterlager zu versperren.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des ehemaligen Krankenhauses und der Mecklenburger Landstraße sowie der westliche Teil der Sukzessionsfläche befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die östlich angrenzende Sukzessionsfläche, der Wald und das MI-Grundstück haben private Eigentümer.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der vorhandenen Bebauung ist das Gebiet als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen.

Im Norden und Osten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 33.04.00 – Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall – an. Auf dieser Grundlage sind großzügig eingegründete und kleinteilig gegliederte Ferienhaus-Dörfer in skandinavischem Stil realisiert worden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplanes 2010 die Funktion eines Oberzentrums. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Ziele der Raumordnung im Hinblick auf eine touristische Entwicklung liegen in der Weiterentwicklung als „Maritimes Urlaubsland“. Auf der Grundlage der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein sollen die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein und die Wachstumspotenziale des Tourismus genutzt werden.

Der Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde ist ein Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

Ein privater Vorhabenträger (Priwall Waterfront AG & Co. KG) entwickelt und realisiert das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten. In unterschiedlichen Angebotsformen sollen mit einer auf den ganzjährigen Familien - Tourismus ausgerichteten Entwicklung, die Wettbewerbsvoraussetzungen gegenüber anderen Seebädern an der Ostsee weiter verbessert werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Hansestadt Lübeck und Kreis Ostholstein) des Landes Schleswig - Holstein stellt für den nördlichen Priwall, neben der Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt, einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Dem Priwall kommt die Funktion zu, bei Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten touristische Nutzungen aufzunehmen, die dieser besonderen Eignung entsprechen.

Die Hansestadt Lübeck einschließlich Travemünde zählt zu den Orten an der Ostseeküste im westlichen Teil der Region Lübeck, die aufgrund der räumlichen Lage, der Infrastrukturausstattung sowie der Übernachtungskennzahlen als touristische Schwerpunkte einzustufen sind. Vorrangiges Ziel für diese touristisch bereits stark entwickelten Zentren ist die Sicherung der Grundlagen für Tourismus, Freizeit und Erholung. Im Mittelpunkt steht dabei die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Angebote insbesondere zur Saisonverlängerung.

Lübeck-Travemünde, eines der ältesten Ostseebäder und größter europäischer Fährhafen mit regelmäßigen Verbindungen in den Ostseeraum (Schweden, Finnland, Russland, baltische Staaten), ist im Regionalplan als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Ostseeheilbades und Tourismusstandortes Travemünde und wegen der erforderlichen funktionalen und städtebaulichen Aufwertung soll in Travemünde einschließlich Priwall insbesondere das touristische Angebot qualitativ verbessert beziehungsweise erweitert werden.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen damit den Aussagen der Landesplanung nicht entgegen. Der Tourismus wird durch die Planung zusätzlich gestärkt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die bebauten Flächen eine gemischte Baufläche dar. Die Sukzessionsfläche und der Wald sind als Grünfläche dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 33.06.00 nicht mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmen, wird der F-Plan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) identifiziert für den Priwall und die Dörfer ringsum eine periphere Versorgungslage. Die Randlage erschwert die Erreichbarkeit für die immobilere Bevölkerung. Eine Verbesserung der Nahversorgung auf dem Priwall ist wünschenswert.

Der Erhalt des Naturpotenzials ist von großer Bedeutung. Für den Priwall gilt es, die Erholungsnutzung und das Naturpotenzial in Einklang zu bringen.

Das ISEK sieht insbesondere die Ostsee, die Trave und den Hafen sowie das Erlebnisschiff Passat und den auf der Halbinsel Priwall vorhandenen Landschaftsreichtum als zukünftige Entwicklungspotentiale. Als Herausforderungen werden Nutzungskonflikte und Synergien zwischen Hafen, Wohnen, Tourismus und Natur und Sicherung der Grün- und Naturschutzflächen benannt. Konzepte zur Umsetzung der Ziele des ISEK sind die Errichtung eines Ökozentrums auf dem Priwall, die Anlage eines Naturerlebnispfades als zusätzliches Besucherangebot und die Einrichtung eines (Strand-)Kindergartens.

Die Planung steht den Zielen des ISEK's nicht entgegen.

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept als Grundlage für die räumliche Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Travemünde liegen auf der Festlandseite und sind vom Priwall nur über eine Fähre erreichbar. Auf dem Priwall selbst werden aktuell keine Güter des täglichen Bedarfs angeboten. Für Travemünde sind neben dem Stadtteilzentrum, das vom Baggersand bis zum Lotsenberg die Altstadt Travemündes umfasst, die Bereiche Nordmeerstraße, Gneversdorfer Weg und Bertlingstraße (geplant) als Nahversor-

gungszentren festgelegt worden. Da die Entwicklung auf dem Priwall zum damaligen Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht endgültig abzusehen war, ist hier kein Standort für die Nahversorgung festgelegt worden.

Nach Abriss des ehemaligen Krankenhauses bietet sich die Chance, für die Dauerbewohner als auch Gäste des Priwall in zentraler Lage und damit guter Erreichbarkeit einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Diese Ansiedlung kann gemäß Leitsatz 4 (Teil D des Konzeptes) zugelassen werden, da es sich um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, aktuell keine direkte Nahversorgung besteht und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auf Grund der räumlichen Trennung durch die Trave ist auszuschließen, dass Kunden von der Festlandseite den Lebensmittelmarkt zum Einkaufen gezielt anfahren.

3.5 Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus

Die touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus vom Juli 2012 und das daraufhin von der Bürgerschaft der Hansestadt am 21.03.2013 beschlossene Umsetzungsmanagement sieht eine Steigerung der Zahl der gewerblichen Übernachtungen um 50% auf rund 2 Millionen sowie damit verbunden die Erhöhung des touristischen Bruttoumsatzes und der durchschnittlichen Bettenauslastung und damit die langfristige Sicherung der Finanzierung der freiwilligen Aufgabe Tourismus vor.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck – Stand 04.03.2008 - sieht für das Plangebiet und die umgebenden Flächen sowie die geschützten Teile von Natur und Landschaft folgende nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche vor:

- Schutz des Erholungsstreifens an der Ostseeküste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG,
- gesetzlich geschützte Allee nach § 21 Abs. 1 LNatSchGSchl.-H. entlang der Mecklenburger Landstraße.

In dem vertiefenden landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Scheitern der Vermarktungsbemühungen aus den Jahren 2007/2008 wurden neue Ziele für die Nutzung des ehemaligen Krankenhausesgeländes definiert.

Einzelhandel (Nahversorgung)

Ziel ist es, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und mit touristisch nachgefragten Produkten auf dem Priwall, der nur über Fähren von Travemünde aus erreichbar ist, deutlich zu verbessern.

Die Einzelhandelsansiedlung auf dem Priwall steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes. Die Ansiedlung ist entsprechend

Leitsatz 4 mit der Zielsetzung vereinbar, da es sich um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, keine direkte Nahversorgung besteht und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

Auf dem Priwall wohnen dauerhaft ca. 1.500 Personen, hinzu kommen die wechselnden Gäste in den Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die in den Sommermonaten sehr gut nachgefragt und damit auch gut belegt sind. Im Winterhalbjahr sinkt die Gästezahl allerdings deutlich, weitere Anstrengungen zur Saisonverlängerung sind durch die Umsetzung des B-Planes „Priwall Waterfront“ in Vorbereitung (Erlebniscenter, gastronomische Einrichtungen, Tagungs- und Kongresscenter).

Es steht nicht zu befürchten, dass Kunden von der Festlandseite gezielt zum Einkaufen auf den Priwall fahren, da ein erhöhter Zeitaufwand besteht und die Fährkosten diesen Einkauf verteuern würden. Die wachsende Nachfrage auf dem Priwall durch deutlich wachsende Gästezahlen sollte auch vor Ort befriedigt werden können, eine Beeinträchtigung oder gar Schädigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche wird nicht gesehen.

Winterlager für Boote und Stellplatzanlage für Segler

Die Bootseigner im Passathafen mit ca. 500 Liegeplätzen nutzten die Flächen rund um den Passathafen als Winterlager. Diese Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung. In den ersten Plänen der Priwall-Waterfront AG & Co. KG waren als Ersatz Flächen vorgesehen, die einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Wald nördlich der Mecklenburger Landstraße erforderlich gemacht hätten. Da dieser Eingriff nicht zu vertreten ist, wurden Winterlagerflächen außerhalb des Priwalls gesucht. In diversen Abstimmungsrunden wurde deutlich, dass ohne Ersatzflächen auf dem Priwall für Winterlager, Abstellräume und Stellplätze die Planungen für das Projekt Priwall Waterfront nicht durchsetzbar gewesen wären.

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

Wohnmobilstandort

Da im Zusammenhang mit der Überplanung der Flächen des Fischereihafens Travemünde der dortige Wohnmobilstandplatz entfällt, soll mit Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße bzw. vom Dünenweg ein Standort für Wohnmobile mit bis zu 35 Standplätzen eingerichtet werden. Dieses Angebot stellt eine Ergänzung der vielfältigen Möglichkeiten dar, Urlaub auf dem Priwall zu machen und ist insbesondere auch zur Travemünder Woche ein attraktives Angebot.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet insgesamt	ca. 3,61 ha
davon:	
Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“; Teilgebiete SO1 bis SO3	ca. 0,79 ha

Sondergebiet „Nahversorgung“	ca.	0,60 ha
MI-Gebiet	ca.	0,14 ha
private Grünflächen	ca.	0,94 ha
Wald	ca.	0,80 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,31 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,03 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den geplanten Nutzungen und an der vorhandenen Ausstattung des Gebietes mit flächigen Gehölzbeständen und Baumgruppen sowie Einzelbäumen. Die Erhaltung der Gehölzbestände im Norden des Plangebietes und der Eibenhecke im Süden sowie die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen unterstützen den „grünen“ Charakter der Mecklenburger Landstraße und schirmen insbesondere die Stellplatzanlage/das Winterlager von der Umgebung ab.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“

Die Stellplatzflächen für die Pkws der Segler, die Lagerflächen für Bootstrailer etc. und für die Winterlagerung der Boote sowie die Wohnmobil-Plätze sind ergänzende Nutzungen der Priwall – Waterfront – Sondergebiete, die als Fremdenverkehrsgebiete festgesetzt wurden. Die Stellplatzflächen werden dem Sportboothafen Passathafen zugeordnet und stehen ausschließlich für diese Nutzung zur Verfügung. Zu besonderen Anlässen, beispielsweise der Travemünder Woche, können weitere Nutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Wassernutzungen im Passathafen und auf der Trave/ Lübecker Bucht stehen, temporär zugelassen werden.

Die Nutzungen in den Teilgebieten SO1 bis SO3 sind Folgewirkungen von Planungen im Bereich des Projektes Priwall-Waterfront und am Fischereihafen (siehe Ziffer 4 der Begründung).

Da die Flächen „Bootslager, Stellplätze“ ausschließlich den im Teil B - Text -, Ziffer 1.1 festgesetzten Nutzungen dienen sollen, wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die anderen Baugebiets-Kategorien der BauNVO lassen eine solch konkrete Festlegung der Nutzungen nicht zu.

Im Teilgebiet SO2 ist zusätzlich eine kleine Halle zulässig, die u.a. einen Traktor, Hubwagen, Transportwagen, Maschinen und Geräte für den Betrieb des Winterlagers aufnimmt.

Da die Lagerflächen von Booten / Yachten, die einschließlich Lagerbock und Abdeckplane eine Höhe von bis zu 4,50 m aufweisen, verhältnismäßig unansehnlich sind, ist eine Beschränkung auf die Haupt-Einlagerungszeit Oktober bis April festgesetzt. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Nutzung nur durch Pkws und Wohnmobile möglich. Eine Ausnahme bildet die Travemünder Woche und andere Regatta-Zeiträume, in denen auf den Flächen zusätzlich Boote abgestellt werden können.

Durch die o.g. Regelungen ist gewährleistet, dass das Orts- und Landschaftsbild in der touristischen Hauptsaison soweit wie möglich geschützt wird.

Sondergebiet „Nahversorgung“

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck sieht für das ehemalige Krankenhausgelände und auch für die bebauten Flächen südlich der Mecklenburger Landstraße eine gemischte Nutzung vor. Diese Darstellung dient dem Ziel, an der Haupt-Verkehrsstraße des Priwalls sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen inkl. Einzelhandelsbetriebe zuzulassen und damit u.a. die Eigenversorgung der Priwallianer mit Waren, Dienstleistungen und Handwerk zu gewährleisten.

Um ein ausreichendes Angebot an Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs in einem zeitgemäßen Ladenkonzept unterbringen zu können, wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Diese Fläche erscheint ausreichend, die ergänzende Versorgung der Einwohner ganzjährig und der Touristen in der Saison sowie die Wirtschaftlichkeit des Betriebes auf Dauer zu gewährleisten. Da diese Verkaufsflächengröße nicht mehr in einem Mischgebiet, sondern nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO genehmigungsfähig ist, wird ein SO „Nahversorgung“ festgesetzt.

Der Einzelhandelsbetrieb soll in erster Linie die einheimische Bevölkerung und die Touristen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedienen (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.). Um insbesondere den Wünschen der Touristen nachzukommen, werden in einem kleinen Rahmen zentrenrelevante, z.B. Bekleidung, Bücher, Schreibwaren, Hausratartikel, Sortimente zugelassen (siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.2.1).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die verhältnismäßig kleine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² und die Beschränkung auf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen außerhalb des Priwalls haben wird.

Da davon auszugehen ist, dass der Einzelhandelsbetrieb eine Erdgeschossnutzung anstrebt, die umgebende Bebauung aber eine Zweigeschossigkeit aus städtebaulicher Sicht ohne weiteres zulässt, werden eine Betriebsleiterwohnung, Büroräume für Nutzungen außerhalb des Einzelhandels und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens zugelassen. Diese Festsetzungen dienen auch dem Ziel, Baugebiete möglichst optimal auszunutzen und die bauliche Verdichtung des Innenbereiches auf ein städtebaulich verträgliches Maß festzusetzen. Eine über die Betriebswohnung hinausgehende Wohnnutzung wird nicht zugelassen, um den Konflikt zu den Lärmemissionen von den Stellplatzanlagen zu minimieren.

Mischgebiet

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen im / am Plangeltungsbereich sind heterogen und weisen im näheren Umfeld wesentliche Merkmale eines Mischgebietes auf. Während im Süden der Mecklenburger Landstraße die Wohnnutzung überwiegt, dominieren im Norden der Straße gewerbliche Nutzungen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden und geplanten Nutzungen wird das Grundstück des vorhandenen Mehrfamilienhauses östlich SO3 als Mischgebiet festgesetzt.

Fremdwerbung

Zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes wird eine Fremdwerbung ausgeschlossen, da sie aufgrund von verhältnismäßig hohen Pachtzahlungen an Grundstückseigentümer ein Potenzial für die Aufstellung/Anbringung von Werbeanlagen bietet.

Die Fremdwerbung ist eine eigenständige Hauptnutzung, deshalb wird der Ausschluss zur Fremdwerbung unter der Ziffer 1.4 „Art der Nutzung“ festgesetzt. Davon zu unterscheiden sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die dem jeweiligen Nutzungszweck dienen und in der Regel als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO anzusehen sind. Hierfür erfolgen baugestalterische Festsetzungen unter der Ziffer 8.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im MI-Gebiet wird das vorhandene Maß der Nutzung etwa beibehalten. Die zulässige Grundfläche, die Geschossigkeit und die zulässige Gebäudehöhe orientieren sich am vorhandenen Gebäude.

Im SO „Nahversorgung“ berücksichtigen die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe die vorhandene Kubatur der westlich angrenzenden Bestandsgebäude 4 + 5 sowie die mögliche Überflutungshöhe von NHN 3,00 m bzw. 3,50 m. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. +2,20 m NHN, einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m und zweigeschossiger Bauweise steht ausreichend Höhe für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Büronutzungen im Obergeschoss zur Verfügung.

Das Baufenster wurde großzügig bemessen, um Varianten für eine gewerbliche Nutzung mit ausreichend Stellplätzen, die u.a. für einen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs erforderlich sind, zu gewährleisten. Die Festsetzung der Gebäudehauptrichtung orientiert sich an den Bestandsgebäuden, die mit der jeweiligen Giebelschmalseite den Straßenraum prägen.

Die Grundfläche von max. 1.700 m² für das SO „Nahversorgung“ ermöglicht eine zeitgemäße Bauweise für den Lebensmittelmarkt und berücksichtigt das Ziel einer lockeren Bebauungsstruktur, die eine Durchgrünung mit Bäumen und Hecken zulässt.

Für die Einzelhandelsnutzung müssen ausreichend Stellplätze und Stellflächen für die Be- und Entladung von Lieferfahrzeugen geschaffen werden. Deshalb wurde ein Versiegelungsfaktor von max. 0,7 festgesetzt. Die verbleibenden 30 % für Grünflächen reichen aus, um das Grundstück in die Grünstruktur der Baugrundstücke nördlich der Mecklenburger Landstraße zu integrieren. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt von der Mecklenburger Landstraße auf eine Stellplatzanlage, die sich hauptsächlich im Baufenster befinden wird und unter Berücksichtigung der maximal zulässigen 1.700 m² Grundfläche eine Größe von ca. 1.400 m² einnehmen könnte. Hierauf könnten etwa 50 Pkw-Stellplätze Platz finden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kunden des Nahversorgers zu einem großen Anteil zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen werden. Hierfür sind ausreichend Abstellanlagen, möglichst am Eingangsbereich, zur Verfügung zu stellen, die dem Stand der Technik entsprechen müssen.

Nähere Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren festgelegt.

Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“

Im Teilgebiet SO2 orientieren sich die Festsetzungen für das Gebäude am Bedarf für den zukünftigen Betrieb des Winterlagers. Es fügt sich in einer untergeordneten Art und Weise in die vorhandene und geplante Bebauung ein.

Die Teilgebiete SO1 bis SO3 beschränken sich auf die befestigten Flächen für die Stellplätze. Die angrenzenden privaten Grünflächen sind gesondert ausgewiesen. Aus diesem Grund

de ist eine mögliche 100% ige Versiegelung der Flächen festgesetzt (siehe Ziffer 5.5 der Begründung).

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Mit der Umsetzung aller auf dem Priwall initiiertes Vorhaben (Waterfront-Projekt, Ferienhausgebiete, Nahversorger, Jugendherberge etc.) ist es laut der Verkehrsuntersuchung des Büros urbanus aus dem Jahre 2014 u.a. erforderlich, die Mecklenburger Landstraße einschließlich des Fährvorplatzes gestalterisch und funktional aufzuwerten. Im Bereich des Plangelungsbereiches soll die vorhandene Fahrbahn auf 7,50 m aufgeweitet und beidseitig mit Radfahrstreifen (Schutzstreifen) versehen werden. Beidseitige Baumstreifen (Allee) und Gehwege führen zu einer Gestaltung, die der Erschließungsfunktion als Hauptsammelstraße gerecht wird.

Die Beibehaltung der Tempo 30-Zone und die Forderung des Radverkehrs entspricht den Besonderheiten auf dem Priwall: Die Touristen legen außerhalb der An- / Abfahrten zu den Urlaubsdomizilen die meisten Wege auf dem Priwall mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurück.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Neugestaltung der Mecklenburger Landstraße nicht behindert. Hingewiesen wird auf die naturschutzrechtlich geschützte Birkenallee.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt hauptsächlich von der Mecklenburger Landstraße. Die bisherige Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße zum ehemaligen Krankenhaus wird etwas nach Osten verlagert und erschließt die geplante Wohnmobilfläche. In der Hauptsaison wird sie nur als Ausfahrt genutzt, um den Verkehrsfluss auf der Mecklenburger Landstraße durch wartende Wohnmobile nicht zu behindern. Die Zufahrt erfolgt dann über den Dünenweg und über die Teilgebiete SO1 und SO2.

Das SO „Nahversorgung“ erhält eine neue Zufahrt westlich des vorhandenen und zu erhaltenden Kiefernbestandes.

Die Erschließung der Pkw-Stellplatzflächen (Teilgebiete SO1 und SO2) erfolgt vom Dünenweg. Von dort erfolgt auch hauptsächlich der Boottransport mittels Trailern und Hubwagen mit Lagerböcken aus dem Priwallhafen zum Standort SO1 bis SO2. Eine entsprechende Zufahrtstrasse über das ehemalige Krankenhausgelände ist schon im B-Plan 33.05.00 festgesetzt worden. Hier schließt das Teilgebiet SO1 an.

Für die Mecklenburger Landstraße gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Für die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind ggf. zwei Birken zu entfernen, um die Sichtfreiheit zu gewährleisten.

5.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindungen im Umfeld des Plangebietes ist ein 2,5 m breiter Weg von der Mecklenburger Landstraße gen Norden zum vorhandenen Geh- und Radweg, der in der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche verläuft, festgesetzt. Mit dieser Verbindung wird den Gästen der nördlich anschließenden Ferienhausanlage eine fußläufige, kurze Verbindung zum Nahversorger ermöglicht.

5.3.3 ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht den Standards des aktuellen Regionalverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Ein vollständig barrierefreier Ausbau der Haltestellen entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes ist bisher nicht erfolgt.

Der Haltestellenbereich „Mecklenburger Landstraße“ liegt innerhalb des Plangeltungsbereiches. Der Stadtverkehr Lübeck geht davon aus, dass die Haltestellenbereiche „Mecklenburger Landstraße / Wiekstraße“ in einem barrierefreien Zustand versetzt werden und ein Fahrgastunterstand vorgesehen wird. Außerdem sollte die Haltestelle an den Kreuzungsbereich Mecklenburger Landstraße / Dünenweg / Pötenitzer Weg verlegt werden.

Die Anregungen des Stadtverkehrs Lübeck können im B-Plan nicht festgesetzt werden. Die Umsetzung ist im Rahmen des Ausbaus der Mecklenburger Landstraße zu klären.

5.3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung der geplanten Baugebiete erfolgt von den Leitungssystemen in der Mecklenburger Landstraße. Das Schmutzwasser aus dem Gebiet SO Nahversorgung und vom Gebäude im SO2-Gebiet wird ebenfalls in die vorhandene Leitung in der Mecklenburger Landstraße geführt. Das Schmutzwasser von den geplanten Wohnmobil-Entsorgungsstationen im SO3 wird über eine vorhandene Leitung abgeführt, die Richtung Osten über das MI-Gebiet verläuft. Für diese vorhandene Leitung ist eine Fläche für ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck festgesetzt.

Das Regenwasser im Sondergebiet SO1 soll über den belebten Oberbodenhorizont in den Randflächen und in den teilversiegelten Flächen versickert werden. Die Teilgebiete SO2 und SO3 werden flächendeckend gedichtet, um einen Eintrag von Farbstäuben und Antifouling-Rückständen in das Grundwasser, die bei Bootspflegemaßnahmen in den Wintermonaten trotz Abdeckungen mit Folien etc. in den Boden gelangen können, auszuschließen. Das Regenwasser wird gereinigt und in die Regenwasserleitung in der Mecklenburger Landstraße eingeleitet.

Das überschüssige Regenwasser aus dem SO Nahversorgung und aus dem Mischgebiet wird ebenfalls, ggf. mit Vorreinigung, zur Mecklenburger Landstraße geführt.

Detaillierte Festlegungen erfolgen in den Bauantragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Entsorgungsbetrieben.

Im Falle von außergewöhnlichen Regenereignissen, die zu einer Überflutung von befestigten Flächen führen, können die Niederschläge von den Teilgebieten SO1 bis SO3 in die nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen abfließen (Notwasserwege). Das Gebiet SO Nahversorgung kann von überflutenden Teilflächen ebenfalls nach Norden und Osten entwässern.

Das Hauptgefälle des Plangeltungsbereiches verläuft von West nach Ost.

5.3.5 Löschwasserversorgung

Es besteht ein Löschwasserbedarf von 96 m³ für zwei Stunden. Dieser ist durch vorhandene Hydranten und geplante Löschwassertanks gesichert.

5.4 Lärmschutz

Für die Beurteilung der Schallimmissionen auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangeltungsbereich bzw. der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf Baugebiete in der Umgebung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Ergebnis sind folgende Auswirkungen planungsrelevant:

5.4.1 Verkehrslärm

Der von der Mecklenburger Landstraße ausgehende Verkehrslärm führt zu Belastungen im Plangebiet. Im festgesetzten Lärmpegelbereich III müssen für schützenswerte Wohn- und Büroräume zusätzliche Maßnahmen zur Lärminderung durch Wanddämmungen etc. getroffen werden, die über den normalen Baustandard hinausgehen.

5.4.2 Gewerbelärm am SO Nahversorger

Lärm wird in erster Linie von Pkw's auf den geplanten Stellplätzen und vom Lkw-Anlieferverkehr verursacht. Die Richtwerte der TA Lärm werden nicht überschritten. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

5.4.3 Wohnmobilstellplatz, Stellplatz Segler

Auf den Teilgebieten SO1 bis SO3 wird durch Fahrgeräusche, Türeenschlagen, Sprechen etc. Lärm verursacht. Die Immissionsrichtwerte werden am Wohnhaus Mecklenburger Landstraße 61 (Mischgebiet) nicht überschritten. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich. Auf die Einhaltung der Nachtruhe auf dem Wohnmobilplatz wird hingewiesen.

5.4.4 Bootslager und Stellplätze im Winter

Bei der Bootsein- und -auslagerung entstehen Fahrgeräusche durch Traktoren/Gabelstapler etc. Im Frühjahr ist mit kleineren Reparatur- und Pflegearbeiten an den Booten zu rechnen. Bei höheren Windgeschwindigkeiten wird mit windinduzierten Geräuschen an den Booten/liegenden Masten etc. gerechnet.

An Sonn- und Feiertagen kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte an der umgebenden Wohnbebauung durch die Werkzeugmaschinen. Daher wird der Einsatz von Werkzeugmaschinen auf Werktagen für den Zeitraum 8:00 bis 20:00 Uhr beschränkt. Dieses dient auch dem Ziel, das im Norden befindliche Ferienhausgebiet vor unzumutbarem Lärm zu schützen.

Es erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung des Maschineneinsatzes im Teil B -Text -.

Falls sich im Betrieb des Winterlagers herausstellen sollte, dass die Schleif- und Polierarbeiten an den Booten zu nicht hinnehmbaren Lärmbelastungen in den in der Nähe befindlichen Wohngebieten führen, ist eine weitergehende Einschränkung bis zum Verbot in den Mietverträgen, die zwischen dem Betreiber des Winterlagers und den Bootseignern geschlossen werden, möglich.

5.5 Grün, Natur und Landschaft, Grundwasserschutz

Die privaten Grünflächen an den Rändern der Teilgebiete SO1 bis SO3 und des SO „Nahversorgung“ bilden ein Grundgerüst für die Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Sie sind überwiegend mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten für Gehölzbestände, Hecken und Einzelbäume versehen.

Hervorzuheben ist die Erhaltung des Gehölzstreifens im Norden und die Erhaltung und Ergänzung der Eibenhecke im Süden, die eine gute Abschirmung des Boots-Winterlagers bewirken.

Die gehölzbestandene Sukzessionsfläche im Osten des Plangebietes bleibt unverändert und soll auf Dauer erhalten bleiben, da sie ein wichtiger Lebens- /Rückzugsraum für Pflanzen- und Tiergemeinschaften ist und den grünen Charakter des Orts-/Landschaftsbildes nördlich der Mecklenburger Landstraße unterstreicht. Ergänzt wird sie durch die angrenzende Waldfläche, die gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schl.-H. geschützt ist.

Pflegemaßnahmen sind in der Sukzessionsfläche nicht vorgesehen, der strukturreiche Bestand aus unterschiedlichen Gehölzen mit wiesenartigen Lichtungen soll sich ungestört weiterentwickeln. Baumfällungen sind aus Gründen der Gefahrenabwehr zulässig. Notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen sind im Vorwege einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Garagen im Südwesten der Waldfläche genießen Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden.

5.5.1 Pflanzgebote

Für die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen wurden Arten und Mindestgrößen vorgegeben, die sich am Bestand orientieren und eine zeitnahe Eingrünung gewährleisten.

Eibenhecken

Die markante Eibenhecke an der Mecklenburger Landstraße soll mit derselben Gehölzart und in ähnlicher Größe ergänzt werden, um den Charakter zu bewahren und den Sichtschutz zu gewährleisten.

Baumarten

Die Auswahl der Baumarten berücksichtigen die natürliche Standortqualität (leichter Sandboden) und die geplante Nutzung. Es wurden kleinkronige Baumarten ausgewählt, die insbesondere die Winterlagerung von Booten nicht zu stark einschränken.

Der Kiefernbestand am Südrand des SO „Einzelhandel“ soll durch dieselbe Art ergänzt werden, um die entfallenden Kiefern zum Teil zu ersetzen und den prägenden Bestand zu ergänzen.

Baumpflanzungen auf Stellplätzen

Auf den Stellplätzen im SO „Nahversorgung“ ist pro 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, um eine Begrünung der großflächigen befestigten Flächen zu gewährleisten.

Auf eine innere Begrünung der Teilgebiete SO1 bis SO3 wird verzichtet, da die Winterlagerung der Boote für Rangierarbeiten etc. größere, hindernisfreie Flächen benötigt. Ein Aus-

gleich wird in den randlichen Grünflächen geschaffen, die mit Bäumen und Hecken bepflanzt sind.

5.5.2 Baumfällungen, Ersatzpflanzungen

Für die geplanten Nutzungen in den Sondergebieten sind Teile des vorhandenen Baumbestandes zu fällen. Die Bäume stehen teilweise unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung vom 18.12.2006.

Für den Bereich der Teilgebiete SO1 bis SO3 wurde vom Bereich Stadtgrün und Verkehr bereits ein Fällantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Es entfallen 46 geschützte Bäume, hierfür sind 108 neue Bäume zu pflanzen.

Im SO „Nahversorgung“ entfallen neun Bäume, hierfür müssen 17 Ersatzbäume gepflanzt werden. Somit sind für insgesamt 55 entfallende Bäume 125 Ersatzbäume in einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen.

Im Plangeltungsbereich werden mindestens 40 neue Bäume gepflanzt. Die verbleibenden 85 Bäume werden durch Neupflanzungen an anderen Stellen ersetzt und / oder durch eine Ausgleichszahlung kompensiert.

Die konkreten Maßnahmen und Ausgleichszahlungen werden im Rahmen der Fällanträge auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geregelt, die rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck einzureichen sind.

Tab. 1: entfallende Bäume / Ersatzpflanzungen

SO Bootslager / Stellplätze ¹					
Nr.	Koordinaten (Gauß- Krüger)		Stammumfang in cm (1,3 m Höhe)	Art	Ersatzpflanzung H 12-14 (Stück)
	R	H			
2380	4426933,700	5981009,000	110	Pinus nigra	2
2861	4426928,290	5981001,337	157	Acer pseudoplatanus	3
2864	4426905,740	5981007,687	2 X 95	Aesculus hippocastanum	2
2865	4426938,686	5981013,992	157	Robiniapseudoacacia	3
2867	4426939,431	5981001,542	189	Acer pseudoplatanus	3
2868	4426942, 734	5981001,336	251	Acer pseudoplatanus	5
2869	4426940,856	5980998,872	173	Acer platanoides	3
2870	4426940,973	5980995,473	94	Robiniapseudoacacia	1
2871	4426942,482	5980996,022	94	Acer platanoides	1
2872	4426944,678	5980998,305	126	Acer pseudoplatanus	2

¹ ermittelt durch das Büro Sachverständigen-Ring / H.-U. Mücke, Stand 27.11.2015

SO Bootslager / Stellplätze¹					
Nr.	Koordinaten (Gauß- Krüger)		Stammum- fang in cm (1,3 mHö- he)	Art	Ersatzpflanzung H 12-14 (Stück)
	R	H			
				tanus	
2873	4426947,455	5980998,988	94	Acer pseudoplatanus	1
2874	4426950,201	5980997,901	189	Quercus rubra	3
2875	4426952, 792	5980999,444	141	Acer pseudopla- tanus	2
2881	4426934,224	5981012,118	110	Pinus nigra	2
3112	4426922,500	5980931,800	126	Betula pendula	2
3113	4426915,508	5980931,816	126	Betula pendula	2
3114	4426915,514	5980935,782	157	Betula pendula	3
3115	4426920,660	5980935,676	110	Betula pendula	2
3120	4426916,008	5980940,617	141	Pinus nigra	2
3121	4426919,669	5980939,479	141	Pinus nigra	2
3125	4426915,890	5980927,442	157	Pinus nigra	3
57520	4426755,639	5981023,580	126	Robiniapseu- doacacia	2
57522	4426761, 705	5981023,491	126	Betula pendula	2
57523	4426762,276	5981020,387	3 X 126	Robiniapseu- doacacia	6
57525	4426768,693	5981017,874	126	Robiniapseu- doacacia	2
57527	4426773,621	5981018,845	189	Robiniapseu- doacacia	3
57528	4426775,890	5981021,969	126	Carpinus betulus	2
57532	4426788, 190	5981018,852	189	Robiniapseu- doacacia	3
57533	4426789 ,013	5981018,057	110	Robiniapseu- doacacia	2
57534	4426790,668	5981020,945	141	Ulmusglabra	2
57535	4426793, 168	5981023,177	173	Robiniapseu- doacacia	3
57538	4426803,203	5981016,422	110	Prunus cerasus	2
57542	4426809,572	5981016,341	189	Robiniapseu- doacacia	3
57543	4426811,694	5981015,971	173	Robiniapseu- doacacia	3
57545	4426816,764	5981015,250	94	Acer pseudopla- tanus	1
57548	4426821,253	5981015,113	110	Robiniapseu- doacacia	2

SO Bootsleger / Stellplätze¹					
Nr.	Koordinaten (Gauß- Krüger)		Stammum- fang in cm (1,3 mHö- he)	Art	Ersatzpflanzung H 12-14 (Stück)
	R	H			
57549	4426824,056	5981015,053	173	Robiniapseu- doacacia	3
57550	4426826,301	5981017,432	94	Robiniapseu- doacacia	1
57551	4426829, 141	5981013,260	126	Robiniapseu- doacacia	2
57553	4426834,836	5981020,872	94	Ulmusglabra	1
57561	4426850,352	5981019,772	220	Quercus robur	4
57569	4426895,524	5981018,204	251	Robiniapseu- doacacia	5
57570	4426895, 770	5981020,107	251	Robiniapseu- doacacia	5
Zwischensumme				46	108

SO Nahversorgung, westlicher Fuß- / Radweg					
Nr.	Kooridnaten (Gauß-Krüger)		Stammumfang in cm (1,3 m Höhe)	Art	Ersatzpflanzung: H 12 – 14 (Stück)
	R	H			
2733	4426834,284	5980939,813	157	Pinus sylvestris	- 2
2734	4426833,390	5980933,155	126	Pinus sylvestris	- 2
3195	4426866,324	5980962,013	110	Pinus sylvestris	- 2
3196	4426865,459	5980956,477	157	Betula pendula	- 2
3249	4426871,222	5980936,101	204	Pinus nigra	4
3250	4426874,848	5980936,628	188	Pinus nigra	3
3251	4426875,582	5980933,059	157	Pinus nigra	3
3252	4426882,609	5980931,613	251	Pinus nigra	5
3253	4426888,030	5980920,922	110	Quercus rubra	2
Zwischensumme				9	17
GESAMT:				55	125

²im 6,0 m-Bereich eines Krankenhaus-Gebäudeteiles

5.5.3 Artenschutz

Im Plangeltungsbereich müssen lediglich noch das ehemalige Pförtnergebäude, das als Kindergarten genutzt wurde, und das angrenzende Trafo-Gebäude abgerissen werden.

Vor dem Abriss der Gebäude werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Begehungen durch kundige Biologen durchgeführt, ob die Gebäude von Fledermäusen genutzt werden. Sollte dies der Fall sein, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Im Zuge der Abrissarbeiten wurden schon einige Fledermauskästen in die Kiefern auf der Fläche SO Nahversorgung gehängt. Da die nördlichen Kiefern entfallen müssen, werden die dort aufgehängten Fledermauskästen in den südlichen Kiefernbestand, der erhalten bleibt, umgehängt. Diese Arbeiten werden durch den schon beauftragten Biologen ausgeführt.

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

Die Wiesenstreifen in den Teilgebieten SO1 und SO3 sollen extensiv gepflegt werden, um soweit wie möglich Lebensräume für Insekten, Käfer etc. darstellen zu können.

In den Teilgebieten SO2 und SO3 müssen die befestigten Flächen gedichtet und das Regenwasser gereinigt werden, um das Grundwasser zu schützen (siehe Ziffer 5.3.4 der Begründung). Im Teilgebiet SO1 und im SO Nahversorgung sind alle Stellplätze einschließlich der Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, um die vorhandenen Regenwasser-Sammelleitungen nicht zu überlasten.

Im Teilgebiet SO1 dürfen im Winter auch Boote eingelagert werden. Da diese Fläche nicht gedichtet ist, sind Schleif- und Anstricharbeiten an den Booten nicht zulässig (Grundwasserschutz).

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die Regelungen orientieren sich am Bestand in der Umgebung und dienen dem Ziel, die zulässigen Gebäude in das vorhandene Ortsbild zu integrieren.

Die Beschränkungen für die Werbeanlagen verhindern einen unmaßstäblichen Einsatz von Werbemitteln und dienen dem Schutz des Ortsbildes.

5.7 Vermerke

Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. In einem solchen potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebiet sollen die Erdgeschossfußböden von Wohn-/Aufenthaltsräumen mindestens 3,50 m über NHN liegen. Zusätzlich sollen gemäß dem Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Bei Unterschreitung der Höhe von NHN + 3,50 m sind in der Planumsetzung folgende Belange zu berücksichtigen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc..

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern muss berücksichtigt werden.

Sollte bei Starkregenereignissen ein Abfluss in die Versickerungsanlagen nicht möglich sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Niederschlagswasser über Notwasserwege direkt in die Trave oder in die öffentlichen Grünanlagen abfließen kann. Die technische Ausführung dieser Notwasserwege wird in der Erschließungsplanung festgelegt.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee in der Mecklenburger Landstraße und der 30 m-Waldabstand sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

6. Künftige FNP-Darstellungen

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Sondergebiete im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ nachgetragen. Die bisher dargestellte Grünfläche wird nun zum Teil als Wald dargestellt.

7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Flächen des ehemaligen Krankenhauses befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Teilgebiete SO1 bis SO3 werden durch die Hansestadt Lübeck selbst entwickelt, das SO „Nahversorgung“ wird an einen noch nicht ausgewählten Investor veräußert. Die

Flurstücke 20/7 und 20/8 bleiben in ihrem Bestand erhalten (Privateigentum), eine verändernde Entwicklung ist derzeit nicht vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

Das für einen Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück soll vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften nach öffentlicher Ausschreibung verkauft werden. Die für dieses Grundstück im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, Anpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen für bestehenden Bäume bzw. Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse werden dem zukünftigen Eigentümer übertragen.

Die Flächen des SO1, SO2 und SO3 verbleiben bei der Hansestadt Lübeck und wurden dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) Hafen/Passathafen beim Bereich Schule und Sport übertragen. Sämtliche notwendigen Kosten der Realisierung sowie des dauerhaften Betriebes der gemäß B-Plan vorgesehenen Einrichtungen sind im Haushalt des BgA zu regeln. Die Einnahmen aus dem Betrieb des Winterlagers und des Wohnmobilstellplatzes dienen der Refinanzierung der Kosten. Für den Betrieb des Winterlagers erhebt der Bereich Schule und Sport Entgelte nach dem Tarif für die Benutzung des Passat-Hafens in Lübeck-Travemünde/Priwall. Eine Anpassung der Entgeltordnung ist rechtzeitig zur Inbetriebnahme des neuen Winterlagers vorgesehen. Da es sich beim Passathafen um eine kostenrechnende Einrichtung handelt, fließen die Investitionen über die Abschreibungen in die Winterlagerentgelte ein. Eine Gegenfinanzierung ist damit gesichert

Die Herstellung sowie dauerhafte Unterhaltung der Wegeverbindung zwischen Mecklenburger Landstraße und dem bestehenden Fußweg nördlich des Planungsgebietes obliegt dem Kurbetrieb Travemünde.

9. Verfahren

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 01.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.06.00 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 15.06.2015 in der Stadtzeitung.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

Im Dezember 2015 wurde die Planung der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 10.12.2015 angezeigt.

Mit Schreiben vom 25.01.2016 teilte die Abteilung Landesplanung mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb im SO Nahversorgung jedoch „nicht unkritisch“ gesehen wird. Die Begründung für die Größe der Verkaufsfläche müsse sich auf das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept stützen, die Entscheidung erfolgte im Rahmen der Planungshoheit des Oberzentrums Hansestadt Lübeck.

Eine detaillierte Begründung für die Ansiedlung des Nahversorgers und die Verkaufsfläche ist in den Ziffern 4 und 5.2.1 der Begründung aufgenommen worden. Eine Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines öffentlichen Aushangs im Fachbereich Planen und Bauen, Foyer, Mühlendamm 10 – 12, Lübeck, der vom 04.01.2015 bis zum 15.01.2015 stattfand, über die Planung informiert. Planungsrelevante Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden erstmalig mit Schreiben vom 10.12.2015 aufgefordert, bis zum 14.01.2016 ihre Anregungen und Hinweise zur Planung vorzutragen. Es gingen 20 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Anregungen ein, die zum Teil berücksichtigt wurden:

- Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung muss ein Lärmgutachten erarbeitet werden, das u.a. den Betriebslärm vom Wohnmobilstellplatz / Winterlager auf das östlich gelegene Wohngebäude ermittelt und beurteilt.
Das Lärmgutachten wurde erstellt, die Ergebnisse sind unter der Ziffer 5.4 der Begründung dargestellt.
- Zur Erhaltung aller Kiefern in der südlichen Baumgruppe im SO Nahversorgung wurde die angrenzende Baugrenze um ca. 5,0 m nach Norden verschoben. Das nördliche Sichtschutzgehölz wurde im Bereich SO2 nach Süden bis an die Stellplätze vergrößert, da eine Versickerung von Regenwasser im vorhandenen Gehölzstreifen nicht mehr vorgesehen ist (siehe unten).
- Die Teilgebiete SO2 und SO3 müssen komplett gedichtet werden, um die Gefahr von Auswaschungen von Farbstäuben und -resten in das Grundwasser, die beim Schleifen und Streichen von Booten anfallen, auszuschließen. Das Regenwasser wird gereinigt und in die Regenwasserleitung in der Mecklenburger Landstraße eingeleitet.
- Der östliche Teil der großen Gehölzfläche östlich des SO-Gebietes „Bootslager, Stellplätze“ ist gemäß Aussage der Unteren Forstbehörde als Wald anzusehen. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung.
- Der ursprünglich vorgegebene Löschwasserbedarf von 192 m³ für zwei Stunden wurde in Gesprächen mit der Feuerwehr auf 96 m³ für zwei Stunden reduziert, da die Anfahrbarkeit der Flächen besser ist als ursprünglich angenommen.
- Die Nutzung der Stellplatzanlagen in den Teilgebieten SO1 bis SO3 für die Einlagerung von Booten ist auch in den Sommermonaten zur Travemünder Woche und zu Zeiten anderer Regattaveranstaltungen zulässig.

Folgende wesentliche Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Für die randliche Bepflanzung der Teilgebiete SO2 und SO3 wurden Zitterpappeln und Bergahorn vorgeschlagen. Da diese sehr großkronigen Bäume die Nutzung als Winterlager für die Boote erheblich einschränken würden, sind weiterhin kleinkronige Bäume festgesetzt.

- Auf den Teilgebieten SO1 bis SO3 wurde die Möglichkeit einer ganzjährigen Bootslagerung gefordert. Diesem Wunsch wurde nicht entsprochen, da Bootslagerflächen, insbesondere im Sommer, eine unansehnliche gewerbliche Nutzung darstellen, die einer touristischen Nutzung des Priwalls mit dem Anspruch eines intakten Orts- und Landschaftsbildes widersprechen.
- Die umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet werden als problematisch angesehen. Sie sollten reduziert, mindestens mit Rasengittersteinen etc. versiegelt werden, um Regenwasser versickern zu können.
Eine Verringerung der befestigten Flächen wurde nicht vorgenommen, um die geplanten Nutzflächen beibehalten zu können. Eine Versiegelung mit versickerungsfähigen Belägen ist nur außerhalb der Teilgebiete SO2 und SO3 möglich (siehe oben). Für die großen Flächen der Stellplätze einschließlich der Zufahrten ist eine Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt (Teil B - Text -, Ziffer 5.3).

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 16.03.2015,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010,
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.07.2011.

9.3 Fachgutachten

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des UVPG, 30.11.2015
- Schalltechnisches Gutachten, Sachverständigen-Ring, 6/2016