



► **Nr. VO/2020/08638**
öffentlich

Lübeck, 04.02.2020

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Bebauungsplan 32.07.01 - Fischereihafen / Baggersand - Teilbereich West, 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.02.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.03.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil Travemünde südöstlich der Straßen Auf dem Baggersand und Travemünder Landstraße gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 32.07.01 - Fischereihafen / Baggersand - Teilbereich West, 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die im Gewerbegebiet GE(e)3 zulässigen Nutzungen geändert werden. Ziel ist die Herausnahme der auf Tourismus bezogenen Nutzungen (gewerbliche Ferienbeherbergung, Hotel etc.) aus dem Nutzungskatalog.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll in Form eines zweiwöchigen Aushangs durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll erfolgen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken, die Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
3.370 Feuerwehr	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung

3.700 Entsorgungsbetriebe	Zustimmung
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	Zustimmung
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Zustimmung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmung
5.691 Lübeck Post Authority	Zustimmung

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

Ja

Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung:

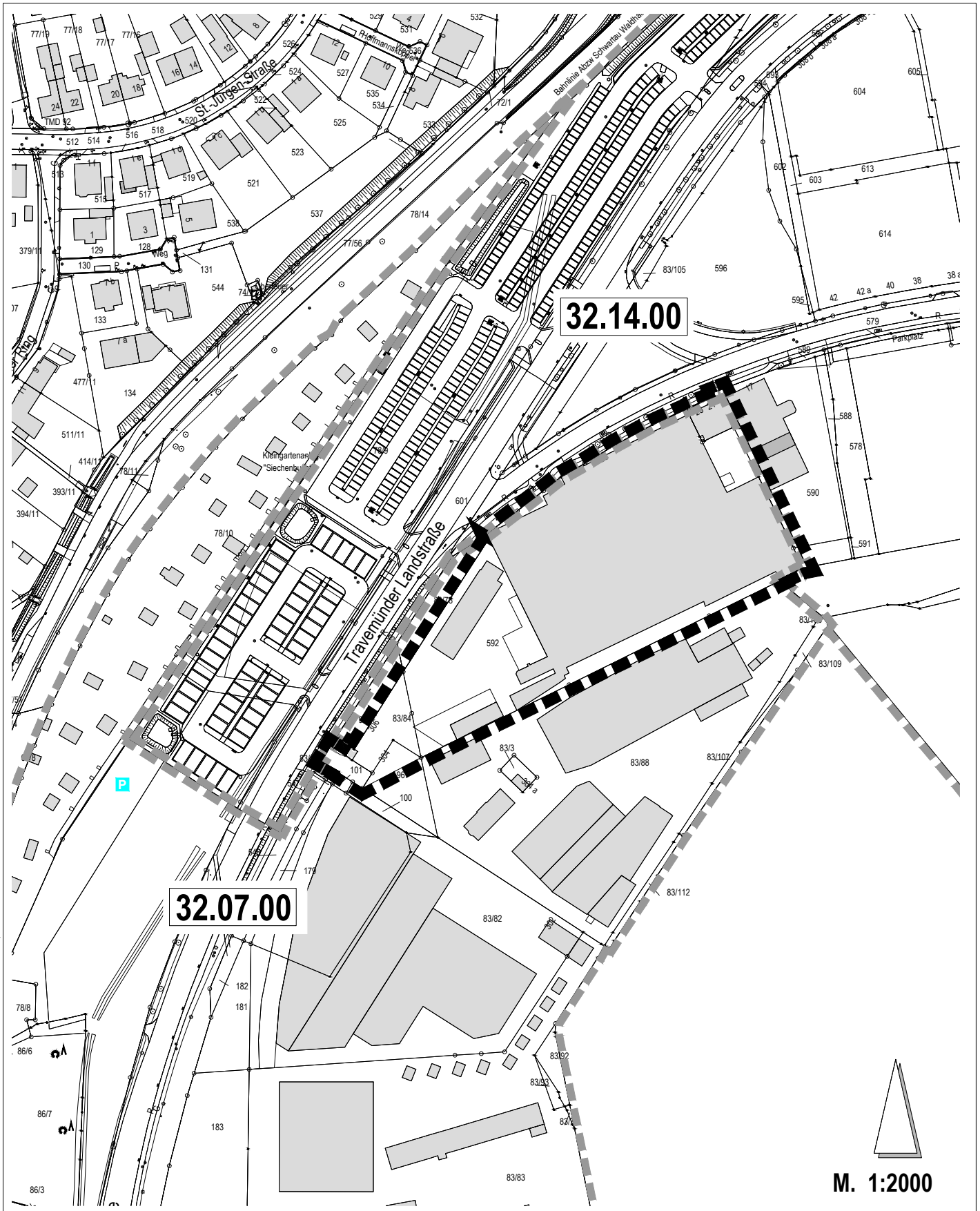
siehe Anlage 2

Anlagen:

1 – Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

2 – Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\32-07-01\CAD\B-32-07-01-plan.DWG-A-BESCHL-B-32-07-01

28.01.2020 Biermann / Stoldt

Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
 32.07.01 - Fischereihafen / Baggersand Teilbereich West - 1. Änderung



Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.07.01 - Fischereihafen / Baggersand - Teilbereich West, 1. Änderung

1. Einleitung

1.1 Bebauungsplan 32.07.00, Lage und Abgrenzung des Änderungsgebiets

Der Bebauungsplan 32.07.00 sicherte planungsrechtlich die vorhandenen hafen- und wassersportbezogenen Nutzungen östlich der Travemünder Landstraße, nördlich des Skandinavienkais, ordnete die unternutzten Grundstücke städtebaulich neu und entwickelte potenzielle gewerbliche Erweiterungsflächen westlich der Travemünder Landstraße. Der Bebauungsplan wurde im Dezember 2008 als Satzung bekannt gemacht.

Die gewerblichen stadteigenen Erweiterungsflächen nordwestlich der Travemünder Landstraße hat die Stadt jedoch nicht entsprechend der Zweckbestimmung entwickelt. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals Fischereihafen / Baggersand und der Aufstellung des Bebauungsplans 32.14.00 wurden 2017 auf diesen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Parkplätzen als Ersatz für den aufzugebenden Parkplatz Auf dem Baggersand geschaffen. Der Parkplatz wurde 2019 in Betrieb genommen.

Ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.14.00 einbezogen wurde das ehemalige Bürohochhaus Auf dem Baggersand 17. Ziel der Einbeziehung war u.a. die Verschiebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 3 (GFL3) nach Westen, um die Erschließung des Neubaugebiets Fischereihafen als großzügige Sichtachse von der Travemünder Landstraße bis zur Hafenzzone herstellen zu können. Zusätzlich wurde im ehemaligen Bürohochhaus zusätzlich zu den bereits gemäß Bebauungsplan 32.07.00 zulässigen Ferienwohnungen und Hotels auch „freies“ Wohnen ermöglicht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flächen des im Bebauungsplan 32.07.00 festgesetzten Gewerbegebiets GE(e)3 (Gemarkung Travemünde, Flur 1, Flurstücke 97 tlw., 83/84, 96 tlw., 592 und 590 tlw. – Grundstücke Auf dem Baggersand 17 - 25).

1.2 Anlass und Erfordernis der 1. Änderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die für das Grundstück Auf dem Baggersand 25 gestellte Bauvoranfrage (eingegangen am 16.12.2019) für die Errichtung von sechs Gebäuden mit insgesamt ca. 210 Ferienwohnungen.

Der Bebauungsplan 32.07.00 regelt durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung den Übergang vom intensiv gewerblich-industriell genutzten Skandinavienkai hin zum Bereich des Fischereihafens. Während im GE(e)1 auf „Wassersport und Hafen“ bezogene Nutzungen und im GE(e)2 auf „Wassersport“ bezogene Gewerbebetriebe sowie ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, sind gemäß der Festsetzungen im zu ändernden GE(e)3 auf „Wassersport und Tourismus“ bezogene Gewerbebetriebe sowie ebenfalls ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Das ehemalige Bürohochhaus Auf dem Baggersand 17 wurde aufgrund seiner Lage westlich des Hauptzugangs zum Fischereihafen und als bauliches Pendant zu den geplanten Neubauten am Fischereihafen städtebaulich dem Bereich Fischereihafen zugeordnet. Folgerichtig wurde es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 32.14.00 mit überplant und hier „freies“ Wohnen zusätzlich neben den bereits zulässigen Ferienwohnungen, Hotels sowie

Gastronomiebetrieben ausdrücklich zugelassen. Das Grundstück hat durch die Überplanung somit eine deutliche Aufwertung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung erfahren.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 32.14.00 wurde eine vollständige Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Bürohochhauses Auf dem Baggersand 17 zugunsten von touristischer Nutzung in Form von gewerblichen Ferienwohnungen durchgeführt. Diese Nutzung wäre auch bereits im GE(e)3 des Ursprungs-Bebauungsplans zulässig gewesen.

Die im Oktober 2019 erteilte Baugenehmigung beinhaltet die Nutzungsänderung von 12 Appartements und 30 Wohnungen sowie drei Reihenhäusern zugunsten von Ferienwohnungen. Zudem wurde die Nutzung durch eine Physiotherapiepraxis, eine Ferienhausverwaltung und eine Bäckerei positiv beschieden.

Die drei in Reihenhäusern untergebrachten Ferienwohnungen befinden sich räumlich im Verbindungsgebäude zwischen dem ehemaligen Bürohochhaus und der Gewerbehalle. Dieses Gebäude ist baulich dem ehemaligen Bürohochhaus zuzuordnen und liegt unmittelbar an der Straße Auf dem Baggersand, abgewandt von der gewerblichen Nutzung. Von daher wurde hier die Nutzung durch Ferienwohnungen – unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit – städtebaulich noch als verträglich bewertet.

Im weiteren sich bis zum Skandinavienkai erstreckenden Gewerbegebiet befinden sich überwiegend wasser- und hafenbezogene gewerbliche Nutzungen wie Marinas, Werftbetriebe, Lagerhallen, Bootshandel, -reparatur und –vercharterung sowie Bootszubehörhandel. Der Bebauungsplan 32.07.00 sicherte diese Nutzungen. Die Sicherung bzw. Bereitstellung von Flächen für wasserbezogene Gewerbebetriebe bzw. von Flächen für (Handwerks)betriebe aus Travemünde (siehe auch Pkt. 4) ist (weiterhin) das städtebauliche Ziel für diesen Bereich.

Bei den gewerblichen Flächen in diesem Bereich handelt es sich um die letzten größeren zusammenhängenden Gewerbegebiete mit Wasserbezug in Travemünde. Nur hier sind noch Werftbetriebe u.Ä. möglich und zulässig. Zudem sind Gewerbegebiete in Travemünde allgemein rar. Die Errichtung von sechs Gebäuden mit insgesamt rund 210 Ferienwohnungen widerspricht in seiner Dimension dem v.g. städtebaulichen Ziel. Zudem wird ein Ferienresort mit Erholungsfunktion als nicht im Einklang stehend mit der Funktion und den Zielen des Gewerbegebiets in diesem Bereich bewertet. Da die in der Bauvoranfrage dargelegte Bebauung jedoch auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 32.07.00 nicht ohne jeden Zweifel rechtssicher versagt werden kann (siehe auch Pkt. 2.4 und 4), soll ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst und das Vorhaben zurückgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die oben dargelegte Funktion des Gewerbegebiets zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Ordnung der im ursprünglichen GE(e)3 zulässigen Nutzungen (GE mit Wasserbezug und GE mit Tourismusbezug) wurde mit der Überplanung des ehemaligen Bürohochhauses durch den B-Plan 32.14.00 mit Konkretisierung des Nutzungskatalogs zugunsten von Wohnen und Tourismus eingeleitet und wird nun folgerichtig mit der vorliegenden 1. Änderung zur Überarbeitung des Nutzungskatalogs i.S. der o.g. Nutzungsziele für den Bereich fortgesetzt.

Die Änderung der zulässigen Nutzungen im GE(e)3 wird abgesehen vom Ablauf der sogenannten „Siebenjahresfrist“ auch ansonsten als angemessen bewertet, weil bereits 45 Ferienwohnungen in dem ursprünglichen GE(e)3 genehmigt worden sind.

Das im GE(e)3 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 entspricht dem eines „klassischen“ Gewerbegebiets. Zudem ist die Gebäudehöhe nicht begrenzt. Das Einfügen von Geschossbauten mit Ferienwohnungen in dieser Dichte und Höhe führt ebenfalls zu einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies war nicht die Intention des Plangebers und ist von daher zu korrigieren.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 32.07.00 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kommt hier in Betracht, da die Überplanung eines Bestandsgebiets, hier insbesondere zur Sicherung der gewerblichen Nutzung mit Wasserbezug, eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuchs darstellt und die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da im Ergebnis einer überschlüssigen Prüfung der planungsbedingten Auswirkungen festzustellen ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Planungsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sind nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke im Plangebiet heute bereits vollständig versiegelt sind.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zudem möglich, da der Bebauungsplan nicht über den Bestand hinaus die Zulässigkeit (der Errichtung) von (neuen) Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist, und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Grundstück Auf dem Baggersand 25 ist gegenwärtig mit einer großen Lagerhalle und kleineren Nebengebäuden vollständig bebaut. Für die große Lagerhalle wurde im Juli 2017 die Nutzungsänderung von Lager- und Maschinennutzung in Pkw-Stellplätze und Bootslagerflächen genehmigt. Zurzeit findet dort jährlich von Frühjahr bis Herbst auf einer Fläche von rd. 5.600 qm eine Sandskulpturenausstellung statt.

Ebenfalls im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich das Gebäude Auf dem Baggersand 19-23, in dem drei Ferienwohnungen untergebracht sind (Genehmigung auf Nutzungsänderung aus 10/2019).

Aktuelle Antragsverfahren

Für das Grundstück Auf dem Baggersand 25 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung des „Ferienresorts Auf dem Baggersand“ vor. Geplant sind der Abbruch sämtlicher baulicher

Anlagen und die Neuerrichtung von sechs Gebäuden, in denen insgesamt ca. 210 Ferienwohnungen entstehen sollen. Die Bauvoranfrage soll im Sinne der Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gewerbegebiets abgelehnt werden (s. auch Pkt. 1.2 und 4).

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung sind über die Travemünder Landstraße sowie die Straße Auf dem Baggersand erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Das Änderungsgebiet ist über die Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs im Bereich Travemünder Landstraße/ Teutendorfer Weg an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Das im Bereich Auf dem Baggersand angeordnete, aber zz. nicht mehr bediente Bushaltestellenpaar wurde bei der Vorplanung zur Ertüchtigung der Straße Auf dem Baggersand berücksichtigt und kann bei Bedarf wieder angedient werden. Die Ausgestaltung und Inbetriebnahme der Haltestelle erfolgt final in der Entwurfsplanung.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben, schließt an die Höhenlagen der umgebenden Straßen Travemünder Landstraße (ca. +2,45 m) und Auf dem Baggersand (ca. +2,14 m) an und fällt dann zur Hafenzonenzone bis auf ca. +1,80 m ab. Die Uferböschungsoberkante zur Trave liegt auf ca. +1,60 m.

Das gesamte Änderungsgebiet liegt somit unterhalb der Hochwasserschutzgrenze, die vom Landesbetrieb für Küstenschutz mit einer Höhe von 3,5 m ü NHN angegeben ist. Dementsprechend sind bei einer Bebauung Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt, so dass ein natürliches Landschaftsbild nicht mehr vorhanden ist. Das Plangebiet ist gewerblich genutzt und liegt innerhalb eines Gewerbegebiets, so dass es nicht für eine Erholungsnutzung geeignet ist.

Naturhaushalt

Die Grundstücke im Plangebiet sind vollständig versiegelt und bebaut, es sind nahezu keine Lebensräume für Flora und Fauna vorhanden. Lediglich nördlich/ westlich angrenzend an den Änderungsbereich ist zwischen Plangebiet und Travemünder Landstraße/ der Straße Auf dem Baggersand ein Grünstreifen mit einzelnen Großbäumen und Gehölzen vorhanden, der als Straßenbegleitgrün und optische Abschirmung der großformatigen Gewerbebehalle dient.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich im Bereich künstlicher Aufschüttungen bzw. Aufspülungen.

Die Flächen im Änderungsgebiet liegen außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, sind bei Ostseehochwasser jedoch überflutungsgefährdet. Die Ge-

fährdung ergibt sich aus der Lage in der inneren Lübecker Bucht, verbunden mit einer Geländehöhe unterhalb von NHN +3,5 m.

Unterhalb der Halle verläuft von Nordwest nach Südost der Regenwasser-Hauptsammler Rönnau, der den Abfluss der Rönnau in die Trave gewährleistet. Der Bebauungsplan 32.07.00 enthält deshalb eine bedingte Festsetzung mit dem Inhalt, dass eine neue Bebauung dieser Leitungstrasse erst nach Verlegung des Hauptsammlers zulässig ist. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im Bereich Fischereihafen ist die Verlegung dieser Leitungstrasse durch die Entsorgungsbetriebe in die zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der Hafenzzone geplante neue Straße vorgesehen. Anvisiert ist diese Maßnahme für das Frühjahr 2020. Sobald die Maßnahme durchgeführt ist, ist die bestehende Leitungstrasse für die öffentliche Regenwasserentwässerung nicht mehr erforderlich, sie geht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über und kann dann weiterhin der privaten Regenentwässerung des Grundstücks dienen. Die Hansestadt Lübeck hat sich vertraglich verpflichtet, nach Außerbetriebnahme des Zulaufs aus dem Oberlauf der Rönnau die Dienstbarkeit (Leitungsrecht für Entwässerung) zu löschen. Im Nachgang ist dann eine neue ersetzende Bebauung auch im Bereich der Leitungstrasse zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 32.07.00 wurden Altlastenuntersuchungen des seit langem gewerblich genutzten Bereichs durchgeführt. Die vorhandenen Kontaminationsverdachtsflächen wurden im Rahmen der 2006 durchgeführten Gefährdungsabschätzung nicht weiter untersucht, sondern sollen bei stattfindenden Bau-/ Erdbaumaßnahmen geprüft werden. Folgerichtig erfolgte im Bebauungsplan 32.07.00 eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche. Eine neue Bebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung der potenziellen Altablagerungen ausgeschlossen werden kann. Erfordernis, Umfang und Ergebnis von Sanierungsmaßnahmen sind durch Bericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Teilfläche des Flurstücks 97 im Zufahrtbereich befinden sich sämtliche Flächen innerhalb des Änderungsgebiets im Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für alle Flächen innerhalb des Änderungsgebiets gilt der seit Dezember 2008 rechtskräftige Bebauungsplan 32.07.00 - Fischereihafen / Baggersand – Teilbereich West, der die Baugebiete als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO überplant hat. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990. Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich der maximal zulässigen Emissionen eingeschränkt.

Der Bebauungsplan gliedert zudem die Gewerbegebiete hinsichtlich der Art der allgemein zulässigen baulichen Anlagen. In dem im Änderungsbereich festgesetzten GE(e)3 sind nur auf „Wassersport und Tourismus“ bezogene Gewerbebetriebe zulässig. Aufgeführt werden Gewerbebetriebe wie Segelmacherei, Mastbaubetriebe, Bootswerft etc. Darüber hinaus werden gewerbliche Ferienbeherbergung, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften etc. genannt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Für den Stadtteil Travemünde werden im ISEK mehrere Projekte für die Weiterentwicklung genannt, die Travemünde in seinem Alleinstellungsmerkmal stärken und entsprechend dieser Stärken weiterentwickeln. Das Plangebiet betreffend formuliert das ISEK keine Entwicklungsziele, diese beziehen sich u.a. auf den nördlich anschließenden Bereich des Fischereihafens. Hierfür wird die städtebauliche und verkehrliche Neuordnung / Umgestaltung des traditionellen Fischereihafenquartiers mit touristischer Qualität bei gleichzeitigem Erhalt der authentischen Fischereihafenatmosphäre genannt.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan ordnet das Gebiet als Industrie- und Gewerbegebiet ein. Die Wertigkeit ist mit der Wertstufe V – sehr gering – angegeben.

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck trifft keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.07.00 sowie den Bereich der 1. Änderung.

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)

Bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung ist das am 24.02.2011 durch die Bürgerschaft beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) zu berücksichtigen.

Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes 2011 sind die Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Travemünde wird im Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Stadtteilzentren haben laut Konzept eine Versorgungsfunktion im periodischen und zum Teil aperiodischen Bedarf für die Stadtteile. Der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums umfasst die Travemünder Altstadt bis einschließlich des ehemaligen Parkplatzes Baggersand und des Fischereihafens. Das Hauptgeschäftszentrum wird begrenzt auf die Kurgartenstraße und die Vorderreihe. Die anderen Flächen sind als funktionaler Ergänzungsbereich gekennzeichnet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 32.07.00 und der Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 32.07.00 soll die Nutzung des Gewerbegebiets gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung GE im Änderungsbereich gesichert werden. Das GE(e)3 soll ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die hier aufgrund der Nähe zur Trave auf hafen- und wassersportbezogene Betriebe begrenzt sind. Darüber hinaus können ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sie sich nicht störend auf die weiteren Betriebe und Nutzungen auswirken (z.B. Handwerksbetriebe aus Travemünde mit Verlagerungserfordernis). Die Ansiedlung von auf den Tourismus bezogenen Gewerbebetrieben wie gewerbliche Ferienbeherbergung, Hotels, Tourismusinformation, Reisebüro sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen dagegen künftig ausgeschlossen werden.

Auch wenn Betriebe des Beherbergungsgewerbes unter „Betriebe aller Art“ fallen und somit vom Grundsatz her im Gewerbegebiet generell zulässig sind, müssen sie im Einklang mit der von der BauNVO vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebiets stehen. Das schließt

eine wohnähnliche Nutzung und eine Erholungsfunktion in einem Gewerbegebiet aus. Die Ansiedlung eines sogenannten Ferienresorts wird in direkter Nachbarschaft zu Werftbetrieben u.Ä. als nicht verträglich mit dem Ziel (Erholungs)Urlaub bewertet. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll die touristische Nutzung somit mit der Bestandsbebauung Auf dem Baggersand 17 auf der Westseite des Zugangs zum Fischereihafen ihren Abschluss finden. Die sich westlich/ südlich anschließenden Flächen stellen dagegen eine gewerbliche Pufferzone zum intensiv gewerblich-industriell genutzten Skandinavienkai dar, die insbesondere Gewerbebetrieben mit Wasserbezug dienen sollen. Auf dem Grundstück im Änderungsbereich ohne unmittelbaren Wasserzugang ist jedoch auch die Ansiedlung sonstiger (mittelständischer) Gewerbebetriebe denkbar, die gemäß Festsetzung des Ursprungsplans ausnahmsweise zulässig sind.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen basierend auf den v.g. Ausführungen folgende in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.07.00 unter Teil B, I.1.3 aufgeführten Nutzungen gestrichen werden:

- Gewerbliche Ferienbeherbergung
- Tourismusinformation
- Reisebüros
- Schank- und Speisewirtschaften bzw. Gastronomiebetriebe
- Hotels

Dieses gilt ausdrücklich nicht für das Bestandsgebäude Auf dem Baggersand 19-23. Dieses Gebäude wurde als verbindendes Element zwischen ehemaligem Bürohochhaus und der Gewerbehalle aufgrund seiner Ausprägung dem ehemaligen Bürohochhaus zugeordnet. Beide Gebäude (Auf dem Baggersand 17 sowie Auf dem Baggersand 19-23) wurden mittlerweile saniert und zu Ferienwohnungen umgenutzt.

Gegenstand der 1. Änderung soll ausschließlich die Überarbeitung der bisherigen textlichen Festsetzung I.1.3 zur Art der baulichen Nutzung im GE(e)3 sein. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans 32.07.00 bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche zeichnerischen und übrigen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die baugestalterischen Vorschriften gemäß LBO S-H des Ursprungs-Bebauungsplans 32.07.00 in der aktuellen Fassung.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da die Zulässigkeit von auf den Tourismus bezogenen Gewerbebetrieben im Geltungsbereich der 1. Änderung bereits länger als sieben Jahre besteht, sind Entschädigungsansprüche, die mit dem zukünftigen Ausschluss von gewerblicher Ferienbeherbergung, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Tourismusinformation sowie Reisebüros begründet werden können, gemäß § 42 Abs. 3 BauGB da ausgeschlossen, wo diese Nutzungen in den letzten sieben Jahren nicht ausgeübt wurden. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung erfolgen nicht, da die Änderung ausdrücklich nicht für die genehmigte Nutzung im Bestandsgebäude Auf dem Baggersand 19-23 gilt (siehe hierzu auch Pkt. 4). Da im Geltungsbereich der 1. Änderung keine weiteren auf den Tourismus bezogenen Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden sind, sind Entschädigungsansprüche nicht begründet.

5.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 32.07.00 und deren Umsetzung keine Kosten.

Entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit dem Ausschluss von auf den Tourismus bezogenen Gewerbebetrieben begründet werden, sind nicht zu erwarten (siehe Pkt. 5.1).

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt auf der Grundlage von § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand keine Fachgutachten zu erarbeiten.

Lübeck, den 03.02.2020

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Bi