

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0257/2016	- Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich			
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland			
	Datum:	06.01.2016			
	Telefon:	038828-330-157			
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de			
Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck 33.06.00 - Mecklenburger Landstraße 49 - 67 -Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB					
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus Hauptausschuss Dassow			Abstimmung:		
			Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, auf der Fläche des ehemaligen Priwall-Krankenhauses Stellplätze für Segler, Wohnmobilisten und Winterlager für Boote aus dem Passathafen und einen Einzelhandel bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung der Bewohner und Touristen auf dem Priwall zu ermöglichen.

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Krankenhausesgeländes handelt, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Stadt Dassow wird hiermit frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.01.2016 gebeten.

Eine Verlängerung bis zum 22.01.2016 nach Beschlussfassung durch den Hauptausschuss wurde beantragt. Eine Rückinfo liegt noch nicht vor.

Gleichzeitig wird um Mitteilung gebeten, soweit Planungen oder Maßnahmen seitens der Stadt Dassow beabsichtigt sind, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Bebauungsplanes 33.06.00 von Bedeutung sein können.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Dassow hat grundsätzlich zu den beabsichtigten Planinhalten des Bebauungsplanes 33.06.00 der Hansestadt Lübeck keine Bedenken und erteilt ihr Einvernehmen.
2. 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.

3. Hingegen besteht voraussichtlich kein Handlungsbedarf bzgl. Boots-Winterlagerplatz und Versorgungsanlage, weil der etwas höhere Besucherstrom 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.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

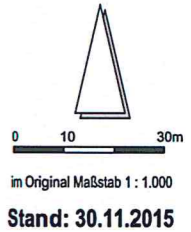
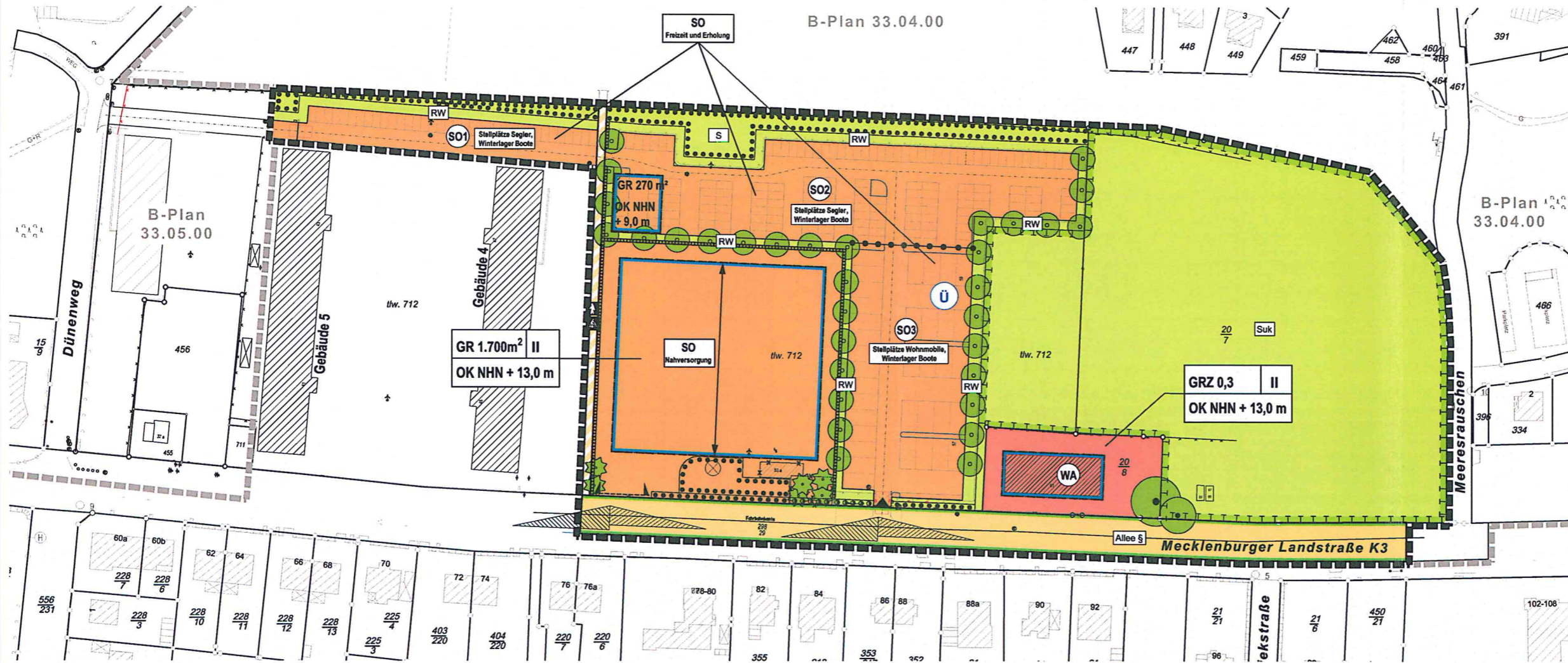
Anlage:

Unterlagen B-Plan 33.06.00

33.06.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG

B-Plan 33.04.00



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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 (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90, Stand 22.07.2011)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet "Freizeit und Erholung" (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmungen der Teilgebiete:
- Stellplätze Segler, Winterlager Boote
- Stellplätze Wohnmobile, Winterlager Boote
- Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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)
- OK** Höhe der baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmungen:
- Sichtschutz-Gehölz
- Sukzessions-Gehölz
- Wiesenstreifen für Versickerung Regenwasser

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 LANDSCHAFT

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ausrichtung der Hauptachsen von Gebäuden der Hauptnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 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. (§ 9 Abs. 6a BauGB, § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG, Generalplan Küstenschutz 2001)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 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
 Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

BEBAUUNGSPLAN 33.06.00**- Mecklenburger Landstraße 49-67, Lübeck - Travemünde – Priwall -****Teil B - Text****Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB****Stand: 30.11.2015****I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet „Freizeit und Erholung“
(§ 11 BauNVO)**

1.1.1 In den Teilgebieten **SO1 und SO2** sind Pkw-Stellplätze für Segler und Lagerflächen für Bootslagerböcke und Bootstrailer und in den Monaten Oktober bis April Stellplätze für Boote (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, zulässig.

1.1.3 Im Teilgebiet **SO3** sind Stellplätze für Wohnmobile und in den Monaten Oktober bis April Stellplätze für Boote (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.

**1.2 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 Fremdwerbung

1.3.1 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 SO1 bis 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, Lüftungsanlagen, um bis zu 1,0 m zugelassen werden (§16 Abs. 6 BauNVO).

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

- 2.5.1 Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Baumfällungen zur Erfüllung der Verkehrssicherung sind zulässig.
- 2.5.2 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 (Regiosaatgut) zu verwenden.
- 2.5.3 In den Teilgebieten SO1 bis SO3 sind die Stellplätze für Pkw's und Wohnmobile mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen.

2.6 Anpflanzungen und Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 2.6.1 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.
- 2.6.2 Für die zu pflanzenden Eibenhecken (*Taxus baccata*) ist eine Mindesthöhe von 200/225 cm zu verwenden.
- 2.6.3 Für die zu pflanzenden Laubgehölz-Hecken ist eine Mindesthöhe von 125/150 cm zu verwenden.
- 2.6.4 Für die anzupflanzenden Bäume in den privaten Grünflächen ist eine Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang zu verwenden.
Zulässige Arten:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus intermedia)

- 2.6.5 Für die anzupflanzenden Kiefern im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Art Pinus sylvestris (Waldkiefer) und eine Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm Stammumfang zu verwenden.
- 2.6.6 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 2.6.4 genannten Arten mit einem Stammumfang von 16/18 cm in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.
- 2.6.7 Die Gehölze der Ziffern 2.6.1 bis 2.6.5 sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind im jeweils folgenden Herbst in derselben Art zu ersetzen.

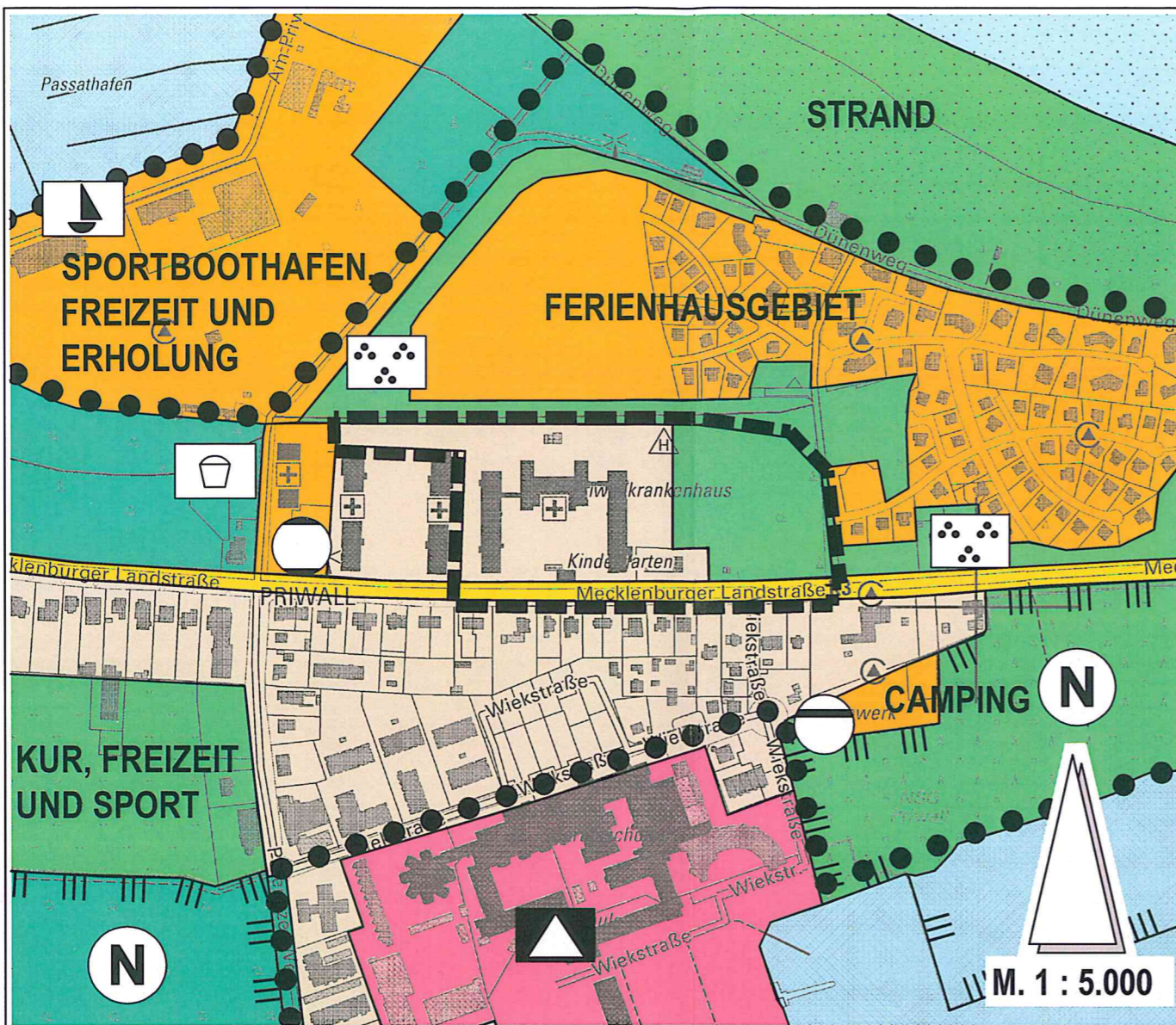
II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO SCHLES.-H.)

3 Regelungen zu Dächern und zur Fassade

- 3.1 Im WA-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit First zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.
- 3.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im WA-Gebiet sind Dacheindeckungen auf Dächern mit Neigungen > 10° nur mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot und Anthrazit zulässig.
- 3.3 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.

4 Regelungen für Werbeanlagen

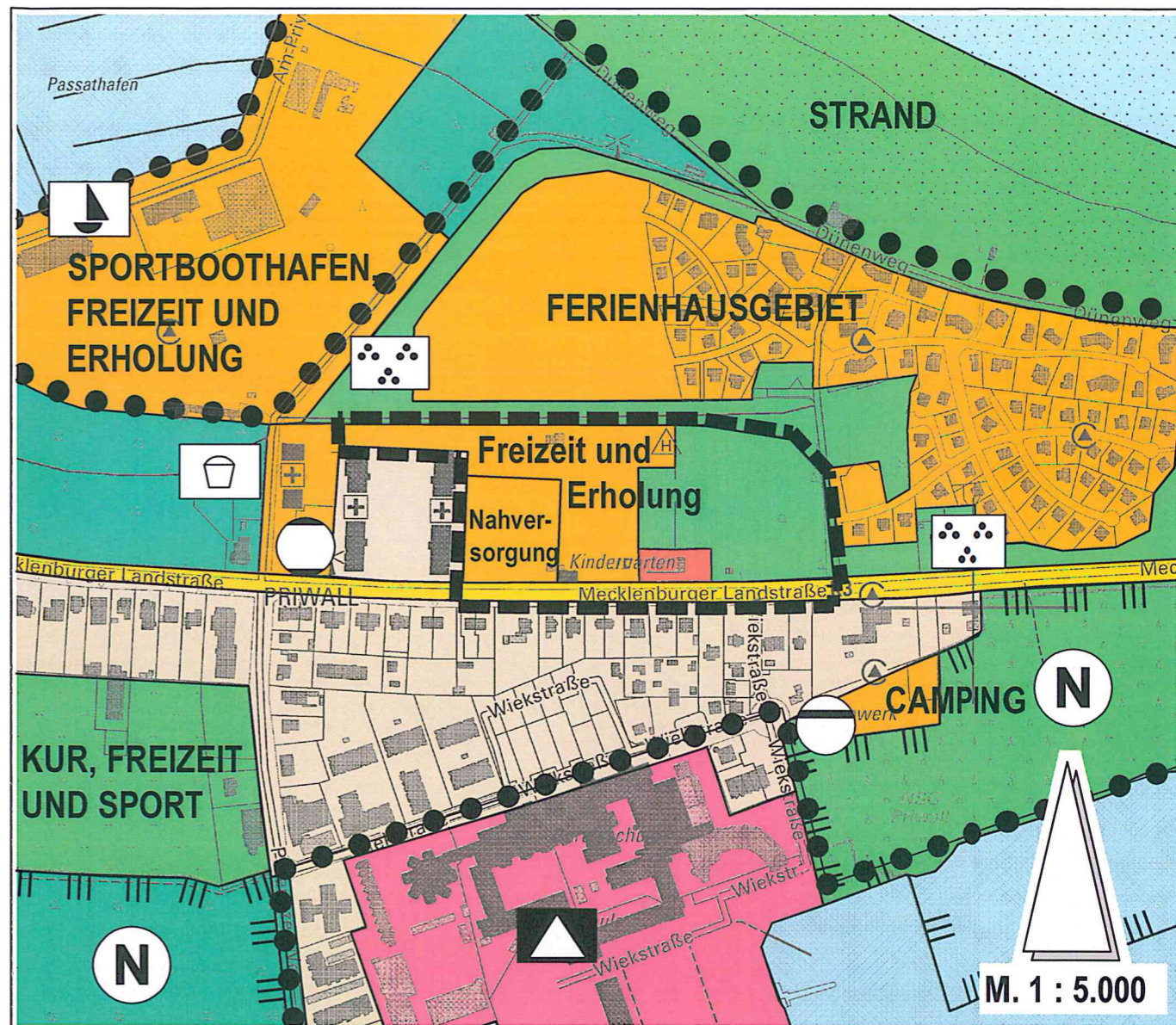
- 4.1 Freistehende Anlagen der Außenwerbung (außer Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von 5,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 4.2 Die Ansichtsflächen von freistehenden oder an Fassaden befindlichen Werbetafeln darf pro Tafel 2,5 m² und pro Grundstück 5 m² nicht überschreiten.
- 4.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.



**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH LÜBECK - TRAVEMÜNDE/PRIWALL
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 111. Änderung vom 28.10.2015**

ZEICHENERKLÄRUNG:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 124. Flächennutzungsplanänderung | | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) |
| | gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) | | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) |
| | Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) | | Gas |
| | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) | | Abwasser |
| sonstige Darstellung für umliegende Flächen | | | Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) |
| | Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) | | Parkanlage |
| | Hauptwanderweg | | Sportboothafen |
| | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) | | Spielplatz und/oder Bolzplatz |
| | Schule | | Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) |
| | | | Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) |
| | | | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB) |
| | | | Naturschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.) |



**124. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT LÜBECK**

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB Stand: 30.11.2015**

ZEICHENERKLÄRUNG:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 124. Flächennutzungsplanänderung | | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) |
| | gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) | | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) |
| | Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) | | Gas |
| | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) | | Abwasser |
| sonstige Darstellung für umliegende Flächen | | | Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) |
| | Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) | | Parkanlage |
| | Hauptwanderweg | | Sportboothafen |
| | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) | | Spielplatz und/oder Bolzplatz |
| | Schule | | Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) |
| | | | Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) |
| | | | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB) |
| | | | Naturschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.) |

Teil A Lübecker Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

BEBAUUNGSPLAN 33.06.00

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

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Stand: 30.11.2015

1 Anlass

Das B-Plan-Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 ist das Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der B-Plan ermöglicht die Anlage von Stellplätzen in einer Größenordnung von ca. 7.900 m² und eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes von 1.700 m² bis 2.000 m² Geschossfläche. Somit ist gemäß Anlage 1 des UVPG, Stand 20.11.2015, Nr. 18.8, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

2 Beschreibung der geplanten Nutzungsänderung

Nutzungsänderungen finden lediglich im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches statt. Die auf dem ehemaligen Krankenhausesgelände geplanten Sondergebiete nehmen überwiegend teil- und vollversiegelte Stellplätze auf. Im SO-Gebiet „Nahversorgung“ entsteht zusätzlich ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von max. 1.700 m².

Die Flächen des ehemaligen Krankenhauses waren umfangreich durch Gebäude, Zu- / Umfahrten, Wege etc. versiegelt. Weiterhin prägten kleinere Rasenflächen, Einzelbäume und Baumgruppen das Bild. Die Bäume mussten aber teilweise schon im Rahmen der Abbruchmaßnahmen gerodet werden. Entsprechende Ersatzpflanzungen und Ersatzquartiere für Fledermäuse wurden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und z.T. schon umgesetzt.

3 Vorprüfung des Einzelfalls

Die folgende Beurteilung wird nach Kriterien der Anlage 2 des UVPGs vorgenommen.

Nr.	Kriterium	Maßnahmen Risiken	Bewertung
1.	Merkmale der Vorhaben		
1.1.	Größe der Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Stellplatzflächen SO1 – SO3: ca. 7.900 m² - SO „Nahversorgung“ ca. 6.000 m², Geschossfläche Einzelhandel max. 1.700 m² bis 2.000 m² 	<p>Laut Nr. 18.4.2 der Anlage 1 des UVPG ist eine Vorprüfung erforderlich, wenn ein Parkplatz mit einer Fläche von 0,5 ha bis weniger als 1 ha entsteht. Die geplanten Stellplatzanlagen-Flächen liegen deutlich unterhalb der Obergrenze, einer Relevanz für eine UVP ist nicht gegeben</p> <p>Noch deutlicher verhält es sich mit der Einzelhandelsfläche. Gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG ist eine Vorprüfung erforderlich, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² beträgt. Geplant sind maximal 2.000 m² Geschossfläche für den Einzelhandel.</p>
1.2.	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Bäumen, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Teil- und Vollversiegelung von Flächen in einer Größenordnung von ca. 12.000 m², vorherige Versiegelung ca. 7.300 m² - Entfernung von Bäumen, Sträuchern, Fledermauslebensräumen 	<p>Die zusätzliche Versiegelung ist unerheblich im Sinne des UVPG. Hingewiesen wird auf die umfangreiche festgesetzten Bäume und Heckenpflanzungen.</p> <p>Für die entfallenden Bäume und Sträucher werden Ersatzbäume und Hecken im Geltungsbereich und außerhalb gepflanzt. Hingewiesen wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 danach ist ein naturschutzrechtlicher Aus-</p>

Nr.	Kriterium	Maßnahmen Risiken	Bewertung
			<p>gleich nicht erforderlich, da die Eingriffe im Plangebungsbereich aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich zulässig sind. Dieses gilt nicht für die lt. Baumschutzsatzung geschützten Bäume und die geschützten Lebensräume der Fledermäuse, die bereits ersetzt wurden.</p> <p>Das ehemals vorhandene Ortsbild wird neu gestaltet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Gebäudehöhen, zur Materialverwendung, zu den Begrünungsmaßnahmen etc. führen zu einer angemessenen Eingliederung der neuen Nutzungen in das umgebende Ortsbild.</p> <p>Eine Relevanz für eine UVP ist aufgrund des verhältnismäßig kleinen Umfangs der zusätzlichen Versiegelungen und der Baum- und Strauchrodungen sowie der vorzunehmenden Ersatzmaßnahmen nicht gegeben.</p>
1.3.	Abfallerzeugung	<p>Entstehende Abfälle aus den SONutzungen und aus dem vorhandenen WA werden durch die Entsorgungsbetriebe ordnungsgemäß entsorgt.</p>	<p>Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen ist auch weiterhin gesichert.</p>
1.4.	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Bei Pflegearbeiten an den Booten können Farbpartikel / Stäube etc. freigesetzt werden und ggf. in den Boden gelangen.</p>	<p>Für den Umweltschutz sind die jeweiligen Bootseigner verantwortlich. Entsprechende Verhaltensregeln und Schutzmaßnahmen werden in den Verträgen zwischen den Vermietern der Bootslagerplätze und den</p>

Nr.	Kriterium	Maßnahmen Risiken	Bewertung
1.5.	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Die geplanten Stellplatz-Nutzungen führen zu Lärmbelastungen auf angrenzende Wohn- / Büronutzungen.	<p>Booßeignern aufgenommen.</p> <p>Im weiteren B-Plan-Verfahren werden Lärmvermeidungs- und -schutzmaßnahmen auf der Grundlage eines Lärmgutachtens festgesetzt. Hierdurch werden die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten.</p> <p>keine Relevanz</p>
2.	Standort der Vorhaben		
2.1.	bestehende Nutzungen	Die für Nutzungsänderungen vorgesehenen Flächen waren bis vor Kurzem bebaut / teilversiegelt (ehemaliges Krankenhaus)	Die ehemalige Nutzung ist nicht schützenswert, es erfolgte bereits vor einigen Jahren eine Verlagerung an den westlichen Ortsrand Travemündes.
2.2.	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Das ehemalige Krankenhausesgelände weist keine besonders schutzwürdige Naturausstattung auf, die östlich angrenzende Sukzessionsfläche und der überwiegende Teil des nördlichen Gehölzstreifens bleiben erhalten.	keine Relevanz
2.3.	Belastbarkeit der Schutzgüter / Schutzgebiete etc.: <ul style="list-style-type: none"> - Natura 2000-Gebiete, - Naturschutzgebiete, - Nationalparks, 	<p>Im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich folgende Schutzgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet DE 2030-392 "Traveförde und angrenzende Flächen", - FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See 	Im Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – wurden umfangreiche Prüfungen der Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete durchgeführt. Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern vorgeschlagenen Vermeidungsmaß-

Nr.	Kriterium	Maßnahmen Risiken	Bewertung
	<ul style="list-style-type: none"> - Biosphärenreservate, - Landschaftsschutzgebiete, - Naturdenkmale, - geschützte Landschaftsbestandteile einschl. Alleen, - gesetzlich geschützte Biotope, - Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, - Denkmäler inkl. archäologische Fundstellen, - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte. 	<ul style="list-style-type: none"> - und Trave“, - EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“, - EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Unter-Trave und Dassower See“, - Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“ 	<p>nahmen, wie z.B. Besucherlenkungen, Verteilung von Info-Broschüren, sind durch das Projekt Waterfront keine negativen Auswirkungen auf Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten.</p> <p>Die Umnutzungen der ehemaligen Krankenhaus-Fläche zu Stellplatz- / Bootslagerflächen und zum SO „Nahversorgung“ führt zu wesentlich geringeren Auswirkungen auf angrenzende Flächen als das Projekt „Waterfront“. Auswirkungen sind in erster Linie durch die Verlagerung des Bootseigner-Verkehrs vom Priwallhafen auf die geplanten Stellplätze zu erwarten. Dieses führt jedoch nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete.</p> <p>Die Verkehre zum / vom geplanten Einzelhandelsbetrieb und Wohnmobilplatz sind zu vernachlässigen. Schon heute gibt es Ziel- und Suchverkehre von Bewohnern und Touristen, die auf der Westseite der Trave einkaufen oder sich einen Standplatz für ihr Wohnmobil suchen.</p> <p>Die Lage des Plangeleistungsbereiches inmitten einer intensiven Bebauung und die geringen Auswirkungen der geplanten Umnutzungen haben keine Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete.</p>

Nr.	Kriterium	Maßnahmen Risiken	Bewertung
		<p>Das im Priwallhafen liegende Segelschiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz Schl.-H.</p> <p>Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, Erdgeschossfußböden von Wohn- und Aufenthaltsräumen sollen mindestens 3,50 m über NHN liegen.</p> <p>Der Priwall ist Teil der zur Hansestadt Lübeck gehörenden Ortslage Travemünde. Prägend ist die intensive touristische Nutzung auf der Halbinsel, die mit der Realisierung des Projektes „Priwall Waterfront“ weiter verstärkt wird.</p> <p>Die Allee an der Mecklenburger Landstraße ist gemäß § 21 LNatSchG Schl.-H. geschützt.</p>	<p>Die obige Bewertung gilt auch für das Kulturdenkmal „Passat“.</p> <p>Mit der Einhaltung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden / Wasser und Sachgüter zu erwarten (siehe Ziffer 5.6 der Begründung).</p> <p>Die geplanten Nutzungen auf dem ehemaligen Krankenhausgelände ergänzen die vorhandenen und geplanten touristischen Nutzungen auf dem Priwall. Landesplanerische Ziele sind nicht betroffen.</p> <p>Die geschützte Allee bleibt erhalten. Sollte wegen der Anlage neuer Zufahrten ein oder zwei Bäume entfernt werden müssen, werden diese im Nahbereich ersetzt, um den Charakter der Allee zu bewahren.</p>
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen		
3.1.	Ausmaß der Auswirkungen	Die Auswirkungen beschränken sich auf den Nahbereich des B-Planes. Betroffen sind voraussichtlich angrenzende und geplante Wohn- / Büronutzungen (Schutzgut Mensch) durch Lärm des fließenden und ruhenden Verkehrs, die Schutzgüter Boden / Wasser durch zusätzliche Versiegelungen und das Schutzgut Pflanzen durch entfallende Bäume und Sträucher.	
3.2.	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Die Auswirkungen sind verhältnismäßig gering, sie können minimiert (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, Lärmschutzmaßnahmen, baugestalterische Festsetzungen) oder	

Nr.	Kriterium	Maßnahmen Risiken	Bewertung
		ausgeglichen (Pflanzung von Bäumen und Hecken) werden.	
3.3.	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die o.g. Auswirkungen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.	
3.4.	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die vorhabenbedingten Auswirkungen (Versiegelungen, Veränderung des Ortsbildes) werden dauernd wirken, die Auswirkungen des Verkehrslärms werden insbesondere im Zeitraum Mai bis Oktober auftreten (touristische Hauptsaison). Sie sind nicht umkehrbar.	
4.	Endbewertung		
		Die erheblichen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Mensch (Verkehrslärm), Boden / Wasser (zusätzliche Versiegelungen) und Pflanzen (Rodung von Bäumen / Sträuchern). Sie können auf ein gesetzlich zulässiges Maß reduziert (Lärmschutz-Maßnahmen), minimiert (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, ortstypische Gestaltung der Gebäude) und ausgeglichen werden (Ersatzpflanzungen). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.	

aufgestellt: Lübeck, den 30.11.2015
 Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck

BEGRÜNDUNG

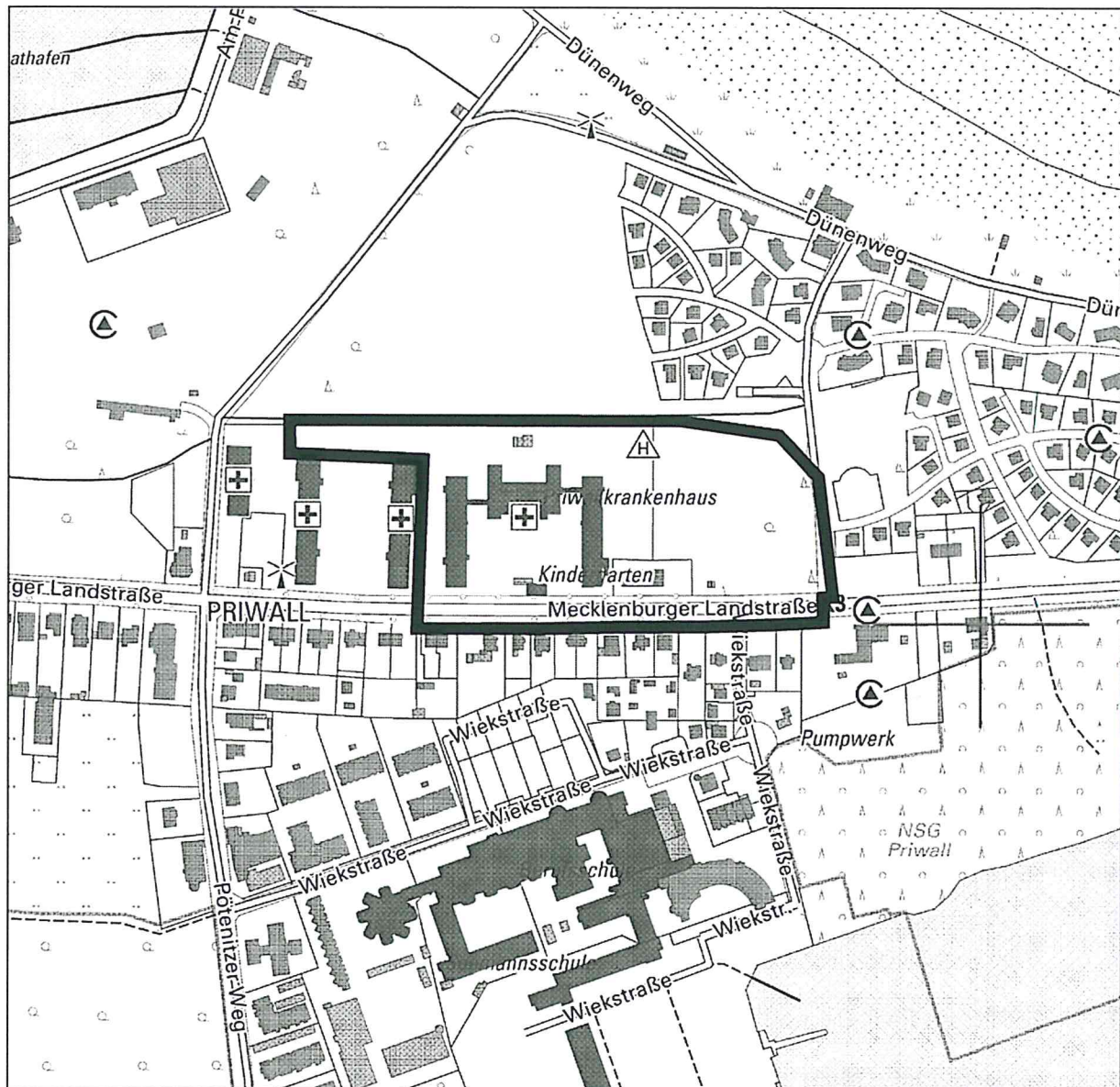
zum

Bebauungsplan 33.06.00

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

Fassung vom 30.11.2015

VORENTWURF



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Planungsverfahren	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
3.5	Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus	10
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalte des Bebauungsplans 02.13.00	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
5.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
5.3.3	Ver- und Entsorgungsanlagen	14
5.4	Grün, Natur und Landschaft	15
5.4.1	Pflanzgebote	15
5.4.2	Baumfällungen, Ersatzpflanzungen	16
5.4.3	Artenschutz	16
5.5	Baugestalterische Festsetzungen	16
5.6	Vermerke	16
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	17
6.	Künftige FNP-Darstellungen	17
7.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	17
8.	Finanzielle Auswirkungen	18
1.	Anlagen	
	- Anpassung F-Plan	
	- Lübecker Sortimentsliste	
	- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des UVPG, Nummer 18.8	

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 Grünfläche nördlich der Mecklenburger Landstraße.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch die Straße Meeresrauschen,
- im Süden durch die Mecklenburger Landstraße und das angrenzende Wohngebiet,
- im Westen durch das Grundstück der Gebäude Mecklenburger Landstraße 41-47 und durch die Straße Dünenweg,
- im Norden durch eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß-/Radweg, daran angrenzend die Ferienhausanlage Priwall-Strand.

Er umfasst die Flurstücke 20/8, 20/7, teilweise 712 und teilweise 208/29 in der Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1.

Im Westen grenzt in der nördlichen Teilfläche der B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1, im Norden 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 Stellplätze für Boote (Winterlager) ermöglicht werden.

Die wohnungsnahе Grundversorgung für die Dauerbewohner des Priwalls und für die Nutzer der Ferienwohnungen ist nicht gewährleistet. Mit der Aufstellung des B-Planes sollen 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 östlich angrenzenden 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-Gebiete 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 durchführt, 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 dafür notwendigen Umbauten und dem Anbau von Balkonen, denen nach Denkmalrecht nicht zugestimmt werden konnte. Eine Nachnutzung der Gebäude ohne Balkone und ohne Nutzung der Dachgeschosse war aus Sicht des Investors 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 Pförtnerhaus 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 Krankenhausgelände angrenzende Mehrfamilienwohnhaus war ehemals Teil des Krankenhauses, wurde saniert und soll weiterhin der Wohnnutzung dienen.

Östlich angrenzend gibt es zwei genehmigte Garagen. Sie befinden sich am südwestlichen Rand einer Sukzessionsfläche, die überwiegend mit Gehölzen bestanden ist. Das Alter des Gehölzbestandes wird mit überwiegend 20 bis 80 Jahre eingeschätzt.

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. 6,50 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 der Mecklenburger Landstraße.

ÖPNV-Anbindung

Der Priwall ist mit der Buslinie 38 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 WA-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 eingenommen, die überwiegend durch eine natürliche Sukzession entstanden ist. 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.

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 WA-Gebietes bestehen überwiegend aus Gehölz- und Wiesenflächen.

Altlasten

Die Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Krankenhausgelände werden durch den Sachverständigen Ring H.-U Mücke aus Lübeck fachgutachterlich begleitet. Vorhandene Erdtanks, Transformator-Öle von Trafo-Stationen etc. werden 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 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 eingeschaltet. Als CEF-Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sechs Fledermausspaltenkästen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Abbruchgelände in Bäumen aufgehängt.

Der vorhandene Gehölzstreifen an der Nordgrenze des Plangebietes und insbesondere der z. T. dichte Gehölzbestand im Osten bieten Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten, Reptilien, Kleinsäuger, Wirbellose etc. Da lediglich ein schmaler Abschnitt des nördlichen Gehölzstreifen entfällt, der Gehölzbestand der Sukzessionsfläche erhalten bleibt 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 baumbestandenen 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 und dem Gebiet „Dorf 1-3“. Die Sichtschutzfunktion des Gehölzstreifens am Nordrand des Plangeltungsbereiches 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 und das WA-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 Ferienhauseanlage Priwall – an. Auf dieser Grundlage sind großzügig eingegrünte 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) 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 östliche Sukzessionsfläche ist als Grünfläche dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 33.06.00 nicht mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmt, 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 der Bau 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.

Für Travemünde ist neben dem Stadtteilzentrum, das vom Baggersand bis zum Lotsenberg die Altstadt Travemündes umfasst, die Bereiche Nordmeerstraße, Gneversdorfer Weg und Bertlingstraße (geplant) als Nahversorgungszentren bestimmt worden. Da die Entwicklung auf dem Priwall zum damaligen Zeitpunkt 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 und auch für Gäste des Priwall's in zentraler Lage und damit guter Erreichbarkeit einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Diese Ansiedlung kann gemäß Leitsatz 4 (Teil D des Konzeptes) zugelassen werden, da keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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 Erholungstreifens 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 LNatSchG Schl.-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 Wegesanieierung, 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 Krankenhausgeländes definiert.

Einzelhandel

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, ist für die Dauerbewohner (ca. 1.500 EW) und auch für die Bewohner der Ferienhausgebiete und Campingplatznutzer auf dem Priwall durch die Notwendigkeit, mit der Fähre auf die Altstadtseite übersetzen zu müssen, unbefriedigend. Insbesondere in der Hochsaison soll die Fähre nicht durch zusätzliche PKW - Verkehre überlastet werden. Die ursprüngliche Absicht, im Zusammenhang mit der Gastronomie- und Ladennutzung der Neubebauung der Promenadenvillen unmittelbar an der Passathafenpromenade auch einen Lebensmittelmarkt bzw. Discounter vorzusehen, wurde fallen gelassen, da damit Verkehre angezogen werden, die die Erholungsnutzung stören.

Das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses ist für diese Versorgung des gesamten Priwalls der deutlich bessere Standort mit der Möglichkeit einer eigenen Stellplatzanlage und

unmittelbarer Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße. Die Hansestadt Lübeck hat daher im Jahre 2013 eine Markterkundung für einen Lebensmittelmarkt durchgeführt. Es liegen mittlerweile mehrere Interessenbekundungen vor.

Winterlager für Boote und Stellplatzanlage für Segler

Die Bootseigner im Passathafen mit ca. 500 Liegeplätzen nutzen zurzeit die Flächen rund um den Passathafen als Winterlager. Diese Flächen stehen zukünftig nicht mehr zur Verfügung. In den ersten Plänen der Priwall-Waterfront AG waren als Ersatz Flächen vorgesehen, die einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Wald nördlich der Mecklenburger Landstraße erforderlich gemacht hätten. Da dieser Eingriff nicht zu vertreten ist, wurden 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: Boots-lagerung, 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 ein Standort für Wohnmobile mit bis zu 50 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 02.13.00

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet insgesamt	ca. 3,61 ha
davon:	
Sondergebiet „Freizeit und Erholung“; Teilgebiete SO1 bis SO3	ca. 0,79 ha
Sondergebiet „Nahversorgung“	ca. 0,60 ha
WA-Gebiet	ca. 0,14 ha
private Grünflächen	ca. 1,74 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 „Freizeit und Erholung“

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.

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

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).

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 Bedarfes 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 „Einzelhandel“ 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 Sorti-

mente 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.

Allgemeines Wohngebiet

Das WA-Gebiet nimmt die schon heute vorhandene Nutzung auf.

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 1.3 „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 4.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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 ausreichend Varianten für eine gewerbliche Nutzung mit Stellplätzen, die u.a. für einen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs erforderlich sind, zu gewährleisten. Die Festsetzung der Gebäudehaupttrichtung orientiert sich ebenfalls 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 geschaffen werden. Deshalb wurde ein Versiegelungsfaktor von max. 0,7 festgesetzt.

Sondergebiet „Freizeit und Erholung“

Im Teilgebiet SO2 orientieren sich die Festsetzungen für das Gebäude am Bedarf, der von den zukünftigen Betreibern genannt wurde. 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 Grunde ist eine mögliche 100% ige Versiegelung der Flächen festgesetzt. Diese besteht jedoch zu ca. 55% aus versickerungsfähigem Material (vgl. Teil B - Text -, Ziffer 2.5.3).

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt 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.

Das SO „Nahversorgung“ erhält eine neue Zufahrt westlich des vorhandenen 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 und SO2. Eine entsprechende Zufahrtstrasse über das ehemalige Krankenhaugelände 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 Bäume 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 3,0 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.

5.3.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bauflächen erfolgt von den Leitungssystemen in der Mecklenburger Landstraße. Die Baugebiete können von dort direkt angeschlossen werden, Flächen für Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Das Regenwasser in den Sondergebieten soll über den belebten Oberbodenhorizont in den Randflächen und in den teilversiegelten Flächen versickert werden. Bei Bedarf wird ein Notüberlauf an die Vorflut angeschlossen. Detaillierte Festlegungen erfolgen im Bauantragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Entsorgungsbetrieben.

Es ist davon auszugehen, dass in den Wintermonaten Schleif- und Anstricharbeiten an den Booten stattfinden. Es ist von Seiten der Betriebsgesellschaft dafür Sorge zu tragen, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Auslegen von Folien etc. unter den Booten während der Schleif- und Anstricharbeiten) keine Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers stattfinden. Entsprechende Formulierungen müssen in den Verträgen mit den Bootseignern aufgenommen werden.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

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. Zusätzlich sind wiesenartige Randstreifen an den Baugebieten festgesetzt, in denen das Regenwasser versickern soll.

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.

Pflegemaßnahmen sind in der Sukzessionsfläche nicht vorgesehen, der strukturreiche Bestand aus unterschiedlichen Gehölzen mit wiesenartigen Lichtungen soll sich ungestört weiterentwickeln. Baumfällungen zur vorsorgenden Abwehr von Schäden an baulichen Anlagen sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Die Garagen im Südosten der Sukzessionsfläche genießen Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden.

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

5.4.2 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 18.12.2016.

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. Die Ersatzpflanzungen werden zum Teil im Plangebiet vorgenommen.

Im SO „Nahversorgung“ entfallen ebenfalls geschützte Bäume. Anzahl und erforderliche Ersatzpflanzungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

5.4.3 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.

5.5 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 der Erhaltung des Ortsbildes.

5.6 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 NN + 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.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee in der Mecklenburger Landstraße ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

6. Künftige FNP-Darstellungen

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Sondergebiete als „Sonderbaufläche“ nachgetragen. Die Grünfläche bleibt erhalten.

7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Flächen des ehemaligen Krankenhauses befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Teilgebiet SO1 bis SO3 werden durch die Hansestadt Lübeck selbst entwickelt, das SO „Nahversorgung“ wird an einen noch nicht ausgewählten Investor veräußert. Das WA-Gebiet und die Sukzessionsfläche bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Kosten für den Abbruch der Gebäude und Beräumung der Grundstücke und die Investitionskosten für die Herstellung der Stellplätze im SO „Freizeit und Erholung“ werden durch den Verkauf des Grundstücks SO „Einzelhandel“ und durch die Vermietung der Stellplätze an Segler/Bootseigner refinanziert.